



**VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA**  
**EKONOMICKÁ FAKULTA**

**KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY**

**Oceňování lesů v České republice**  
**Forest valuation in the Czech republic**

Student: Bc. Jana Wiedermannová  
Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2009

## Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Jana Wiedermannová**  
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa  
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa  
Téma: **Oceňování lesů v České republice**  
**Forest Valuation in the Czech Republic**

### Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Charakteristika lesů z hlediska oceňování
  3. Administrativní a tržní oceňování lesů
  4. Srovnání oceňovacích metod
  5. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce  
Přílohy

### Seznam doporučené odborné literatury:

SEBERA, Jan. Oceňování lesa. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně. 2004. 114 s.  
ISBN 80-7157-818-5.  
BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef. Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy. Praha: Linde Praha. 2004. 743 s.  
ISBN 80-7201-441-2.  
MATĚJČEK, Jiří, SKOBÍK, Jiří. Oceňování lesa I. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR. 1993. 172 s.  
ISBN 80-7084-063-3.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 21.11.2008

Datum odevzdání: 30.04.2009



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.  
vedoucí katedry

prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci včetně všech příloh vypracovala samostatně.  
Přílohy č. 2 – 4 jsem samostatně doplnila.

Datum

Podpis

.....

.....

# OBSAH

1	ÚVOD.....	1
2	CHARAKTERISTIKA LESŮ Z HLEDISKA OCEŇOVÁNÍ.....	3
2.1	Členění lesů.....	5
2.2	Náklady a výnosy lesů .....	6
2.2.1	Náklady lesů.....	6
2.2.2	Výnosy z lesa .....	9
2.3	Poskytované dotace.....	9
2.3.1	Obecní úřady obcí s rozšířenou působností (obec) .....	9
2.3.2	Kraje (krajský úřad) .....	10
2.3.3	Ministerstvo zemědělství ČR (ministerstvo).....	13
2.4	Evidence a dělení pozemků.....	17
2.5	Vývoj metod oceňování lesa .....	18
2.6	Účel a podmínky oceňování lesů .....	18
3	ADMINISTRATIVNÍ A TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ LESŮ .....	21
3.1	Přístup školy čistého výnosu z půdy .....	21
3.2	Přístup školy čistého výnosu z lesa.....	23
3.3	Oceňování lesních pozemků .....	24
3.3.1	Metody porovnávací.....	24
3.3.2	Metody nákladové .....	25
3.3.3	Metody výnosové .....	25
3.4	Oceňování lesních porostů .....	27
3.5	Oceňování lesů podle zákona o oceňování majetku .....	28
3.5.1	Oceňování trvalých porostů .....	29
3.6	Hodnota lesa.....	33
3.6.1	Porovnávací metoda .....	33
3.6.2	Součet hodnot pozemku a porostu .....	34
3.6.3	Výnosová metoda (důchodová).....	34
3.6.4	Kombinovaná metoda .....	35
3.7	Základní pojmy .....	36

4	SROVNÁNÍ METOD OCEŇOVÁNÍ .....	39
4.1	Administrativní cena .....	41
4.1.1	Ocenění parcely č. 2612 .....	41
4.1.2	Ocenění parcely č. 2614 .....	44
4.2	Tržní cena .....	46
4.2.1	Porovnávací metoda .....	47
4.2.2	Výnosová metoda .....	50
4.3	Srovnání metod oceňování .....	51
5	ZÁVĚR .....	54

SEZNAM LITERATURY

SEZNAM SYMBOLŮ A ZKRATEK

SEZNAM PŘÍLOH

# 1 ÚVOD

Historie vývoje lidstva je neododdělitelně spjata s využíváním omezených zdrojů přírody Země, které slouží k uspokojování potřeb společnosti. Za významný přírodní zdroj lze bezpochyby pokládat i lesy, které jsou velmi důležitým zdrojem životně důležité složky našeho ovzduší. Z tohoto důvodu je třeba se o ně náležitě starat a udržovat je v dobrém stavu. Jelikož žijeme v době tržního hospodářství, asi jen málokdo by tuto činnost prováděl dobrovolně a zdarma. Potenciální správce lesa bude tedy zcela jistě chtít vědět, zda se mu tato činnost vyplatí a nebude ji tak muset financovat pouze ze svých vlastních prostředků. Z tohoto důvodu je zapotřebí mít k dispozici způsob a metody, kterými lze hodnotu lesa a případně jeho rentabilitu vyčíslit – tato činnost se nazývá oceňování lesů.

Účelem oceňování lesa však není jen jednorázový akt ocenění, ale důležité je využití znalostí oceňovacích postupů k trvalému vytváření podmínek pro dynamický růst hodnoty lesa i lesního pozemku. Stěžejní smysl peněžního oceňování lesa spočívá především v tom, že toto oceňování tvoří předpoklad pro určení optimální úrovně využívání lesů.

Civilizační změny vyvolaly další požadavky na lesy nesouvisející jen s jejich dřevoprodukční funkcí. V současnosti nejde jen o ocenění, která jsou vyjádřena tržními cenami, ale důležité je rovněž peněžní vyjadřování externalit, tj. externích efektů a nákladů, které vznikají v souvislosti s využíváním lesů.

Téma diplomové práce je oceňování lesů v České republice a jejím **cílem** je analýza nejvhodnějších metod oceňování a srovnání administrativního a tržního oceňování.

Diplomová práce se skládá z pěti kapitol, včetně úvodu a závěru. Druhá kapitola charakterizuje lesy z hlediska oceňování. Kapitola bude zaměřena na les z pohledu ocenění, ale i z pohledu lesů, jako takových. Rozvede funkce lesa, zvláštnosti lesa oproti jiným typům majetků, popíše ekonomickou hodnotu lesa, vymezí členění lesů na jednotlivé typy, uvede příklady nákladů a výnosů lesů, které jsou potřeba pro udržování lesů, a které plynou vlastníkově lesa. Další velkou částí, kterou se tato kapitola bude zabývat budou poskytované dotace lesům. Dotace je možno získat od obcí s rozšířenou působností, od krajů a Ministerstva zemědělství ČR nebo dále z Evropské unie prostřednictvím tzv. Státního zemědělského intervenčního fondu, který je pro tyto účely vytvořen. Dále bude uvedeno seznámení s evidencí a dělením pozemků, se kterým je spjat katastr nemovitostí a závěrem kapitoly nastíněn vývoj metod, účel a podmínky oceňování lesů.

Třetí kapitola s názvem administrativní a tržní oceňování lesů bude popisovat různé metody, kterými lze les ocenit. Z historického pohledu se bude jednat o přístupy dvou škol, a to přístup školy čistého výnosu z půdy a školy čistého výnosu z lesa. Dále bude kapitola zaměřena na oceňování lesních porostů a lesního pozemku. S oceňováním lesního porostu souvisí metody porostní nákladové hodnoty, porostní očekávané hodnoty a věkových hodnotových křivek a věkových hodnotových faktorů. Lesní pozemky se nejčastěji oceňují metodou porovnávací, nákladovou a výnosovou. Další část se bude zabývat administrativním oceňováním, tedy oceňováním podle zákona o oceňování majetku a následovat budou další obdobné metody použitelné při oceňování lesů.

Čtvrtá kapitola, pod názvem srovnání metod oceňování bude zaměřena na konkrétní příklady ocenění lesa. Bude vybrán les, na kterém budou použity vybrané metody oceňování a podle zjištěných cen získaných dle jednotlivých metod bude provedeno srovnání, které povede nebo nepovede k potvrzení pracovní hypotézy.

Pracovní **hypotéza** zní: „Hodnota oceňovaného lesního pozemku zjištěná tržní metodou je vyšší než hodnota zjištěná administrativní metodou“. Hypotéza je založena na zjištěních, že trh s lesními pozemky se žene kupředu a administrativní ocenění samotnému trhu nestačí a ve své podstatě je zastaralý.

Pro ověření hypotézy budou použity **metody** srovnání a analýzy porovnávací a výnosové metody a administrativního oceňování. Na základě těchto informací budou vytvořeny závěry, jak konkrétně mohou vypadat možnosti oceňování lesního pozemku s lesním porostem.

Informace potřebné pro zpracování diplomové práce jsou převážně získány z odborné literatury týkající se dané problematiky oceňování lesů, ze zákona o oceňování majetku a internetových stránek, které se zabývají tímto tématem.



## 2 CHARAKTERISTIKA LESŮ Z HLEDISKA OCEŇOVÁNÍ

„Les je porost dřevin, v němž je vyvinuto stromové patro. Chápeme ho jako velmi složitý lesní ekosystém, tvořený složkou rostlinnou (fytocenóza), živočišnou (zoocenóza) a abiotickým prostředím (biotopem). Dle obecně přijímané lesnické definice se za les považuje porost, v němž stromy dosahují výšky alespoň 5 m a zápoje korun alespoň 25 %. Největší rozlohu souše zaujímá tzv. tajga, formace jehličnatých lesů chladného pásma severní polokoule, tvořená v Evropě především různými druhy smrku, jedle, modřínu a borovic.“<sup>1</sup>

Podle zákona o lesích se lesem rozumí lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa. Funkce lesa jsou přínosy spojené s existencí lesa, které se člení na produkční a mimoprodukční. Vymezení produkční a mimoprodukční činnosti lesa viz. podkapitola náklady a výnosy lesů.

Mezi přírodní zdroje řadíme ty prvky a síly přírody, které jsou skutečně nebo potenciálně využitelné ve společenské výrobě či bezprostředně ve sféře konečné spotřeby. Rozlišujeme omezené přírodní zdroje (ekonomické statky s nezápornou cenou) a volné statky s nulovou cenou, které jsou v dostatečném množství pro společenskou potřebu.

Příroda plní v zásadě čtyři hlavní funkce<sup>2</sup>:

- poskytuje přírodní zdroje,
- slouží jako úložiště odpadů a emisí z výroby a spotřeby,
- je zdrojem životního prostoru a přírodních krás,
- je podmínkou a zdrojem života.

Vzhledem k reprodukovatelnosti lze přírodní zdroje rozdělit na obnovitelné a neobnovitelné. Obnovitelné zdroje nejsou stálé a neměnné, ale mohou se měnit v čase. Vyčerpatelné zdroje nevykazují v čase růst, jeho zásoba má pevnou velikost a vlivem těžby nevratně klesá.

---

<sup>1</sup> Wikipedie (otevřená encyklopedie), dostupná na <http://cs.wikipedia.org/wiki/Les>, únor 2009.

<sup>2</sup> SEBERA, Jan. *Oceňování lesa*. Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2004, s. 7.

Marečková a Slavata tvrdí, že: „Trhy přírodních zdrojů patří mezi nejméně efektivní trhy. Důvodem je nedokonalá informovanost, jedinečnost, neochota vlastníků prodávat navzdory jistým ziskům, časově nákladný a náročný proces hledání ložisek, byrokratický aparát a nutnost povolení při využívání některých přírodních zdrojů, vlivy ochránců přírody atd. Základem pro oceňování přírodních zdrojů je výnosová hodnota a její použití buď u nevyčerpatelného zdroje (věčná renta) nebo u vyčerpatelného zdroje (dočasná renta).“<sup>3</sup>

Už odedávna se oceňovaly ty přírodní zdroje, které přinášely bezprostřední užitek. Jednalo se o půdu a s ní spjaté přírodní zdroje, které se považovaly za výrobní faktory. Neoceňoval se samotný přírodní zdroj, ale suma efektů, kterou bylo možno očekávat za dobu využívání tohoto zdroje.

Les nepatří k volně se rozmnožujícímu zboží. Jako každý jiný pozemek má monopolní charakter, který nabývá na významu s růstem počtu obyvatel. Hodnota lesa se neřídí podle vynaložených výrobních nákladů, nýbrž podle užitek spojených s jeho vlastnictvím, které mohou být výnosy za dřevo nebo z jeho pozitivních účinků.

Lesní hospodářství je limitováno v možnostech změny způsobu hospodaření. Neexistuje možnost přestavby hospodaření. Zlepšení lze dosáhnout v průběhu několika let a technická racionalizace se dá zavádět jen omezeně. Les se prezentuje ve stejném výrobním cyklu jako pracovní předmět i jako pracovní prostředek. Mezi vlastníky lesa nedochází ke konkurenčnímu boji, protože každý majitel má jistý zhodnocovací monopol.

### **Ekonomická hodnota lesa**

Ekonomické hodnocení je založené na tom, aby vyjádřilo skutečné společenské náklady využívání přírodních zdrojů. Ekonomické hodnocení je v současné ekonomické teorii vyjádřením lidské preference. Při ekonomické hodnotě lesa lze vycházet z přímé užitné hodnoty, nepřímé užitné hodnoty, opční hodnoty a existenční hodnoty - viz. tabulka č. 2.1.

Přímá užitná hodnota vychází přímo z aktuálního využívání a těžby přírodních a environmentálních zdrojů. Jedná se o formy počínaje spotřebou lidí a konče vědeckými způsoby využívání přírody jako zásoby užitečných informací.

---

<sup>3</sup> MAREČKOVÁ, Eva; SLAVATA, David. *Oceňování majetku B*. Elektronická podoba. VŠB-TU Ostrava, 2008, s. 100.

**Tabulka č. 2.1: Ekonomická hodnota lesa.**

-	Přímé užité hodnoty	Nepřímé užité hodnoty	Opční hodnoty	Existenční hodnoty
Typy užitek	Dřevo	Biodiverzita	Biodiverzita	Biodiverzita
	Rekreace	Voda a ekosystém	Rekreace	Krajinná funkce
	Ekonomická bezpečnost	Mikroklima	Integrita komunity	-
	Krajinná funkce	Zlepšování ovzduší	Krajinná funkce	-
	Lesní plody	Zlepšování kvality vod	-	-
	Biodiverzita	Integrita komunity	-	-

Pramen: SEBERA, Jan. Oceňování lesa. Brno, 2004.

Nepřímá užité hodnota je založena na základních ekologických funkcích, které les poskytuje.

Opční hodnota vychází z nejistoty vztahující se k budoucí nabídce a poptávce po službách. Jde o částku, kterou jsou lidé ochotni platit za vyloučení rizika a nejistoty, jakási pojistná platba, která zabezpečuje možné budoucí užití.

Existenční hodnota plyne z pouhého vědomí potřeby zachování přírody a různých podob života.

## 2.1 Členění lesů

Lesy se člení do tří kategorií a to na lesy ochranné, lesy zvláštního určení a lesy hospodářské. O zařazení lesů do jednotlivých kategorií rozhoduje orgán státní správy lesů na návrh vlastníka lesa nebo z vlastního podnětu.<sup>4</sup>

### Lesy ochranné

Do této kategorie se řadí lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích, jako sutě, kamenná moře, prudké svahy, strže, nestabilizované náplavy a písky, rašeliniště, odvaly a výsypky apod. Vysokohorské lesy pod hranicí stromové vegetace chránící níže položené lesy a lesy na exponovaných hřebenech a lesy v klečovém lesním vegetačním stupni.

### Lesy zvláštního určení

Zde spadají lesy, které se nacházejí v pásmech hygienické ochrany vodních zdrojů I. stupně, v ochranných pásmech zdrojů přírodních léčivých a stolních minerálních vod a na území

<sup>4</sup> Členění lesů viz. zákon č. 289/1995 Sb., o lesích.

národních parků a národních přírodních rezervací. Do lesů zvláštního určení lze zařadit lesy, u kterých má veřejný sektor zájem na zlepšení a ochranu životního prostředí. Jedná se o lesy v prvních zónách chráněných krajinných oblastí a lesy v přírodních rezervacích a přírodních památkách, lázeňské, příměstské a další lesy se zvýšenou rekreační funkcí, lesy sloužící lesnickému výzkumu a lesnické výuce, lesy se zvýšenou funkcí půdoochrannou, vodoochrannou, klimatickou nebo krajinnotvornou a lesy v uznaných oborách a v samostatných bažantnících.

Existují i lesy hospodářské, kam jsou řazeny lesy, které nespádají do kategorií lesů ochranných nebo lesů zvláštního určení.

Rozlišujeme i lesy pod vlivem imisí, čímž se rozumí množství znečišťujících příměsí ve vzduchu. Lesy pod vlivem imisí se rozdělují do čtyř pásem ohrožení. Pásma ohrožení stanoví ministerstvo právním předpisem. Na lesy pod vlivem imisí, které jsou zařazené do dvou nejvyšších pásem ohrožení se nevztahuje osvobození od daně z nemovitosti, stejně jako na lesy ochranné a lesy zvláštního určení.

## **2.2 Náklady a výnosy lesů**

Mezi náklady potřebné k hospodaření lesů řadíme obnovu lesa, obnovu a výchovu lesních porostů, ochranu lesa, těžbu dříví a lesní dopravu. Za výnosy, které plynou vlastníkově z lesů pokládáme výnosy z lesní činnosti a výnosy z mimo lesní činnosti.

Lesy lze rozdělit podle vlastníků lesů na lesy státní, lesy měst a obcí a lesy soukromé. Rozhodující podíl lesů v České republice má stát 59,9 %. Obce, jejich lesní družstva a společenstva se na vlastnictví lesů podílejí 16,8 % a soukromí vlastníci 23,3 %.<sup>5</sup>

### **2.2.1 Náklady lesů**

Mezi náklady lesů můžeme zařadit obnovu lesa, péči o lesní kultury, prořezávky, ochranu lesa, těžbu dřeva, přibližování dřeva, odvoz dřeva a opravy a údržby lesních cest.

### **Reprodukční materiál lesních dřevin**

K umělé obnově a k zalesňování lesa se používá semen nebo sazenic lesních dřevin ze stejného nebo odpovídající přírodní lesní oblasti a z odpovídající nadmořské výšky. V případě naléhavé potřeby, aby k umělé obnově lesa a zalesňování byl použit i reprodukční

---

<sup>5</sup> Rozdělení lesů viz. <http://www.mze.cz/Index.aspx?ch=77>, únor 2009.

materiál vybraných lesních dřevin pocházející ze zdroje identifikovaného reprodukčního materiálu, může povolit orgán státní správy lesů.<sup>6</sup>

### **Obnova a výchova lesních porostů**

Vlastník lesa je povinen obnovovat lesní porosty vhodnými dřevinami a vychovávat je včas a soustavně, tak aby zlepšoval jejich stav, zvyšoval jejich odolnost a zlepšoval plnění funkcí lesa. Je žádoucí využívat přirozené obnovy.<sup>7</sup>

### **Ochrana lesa**

Vlastník lesa je povinen provádět opatření, aby se předcházelo a zabránilo působení škodlivých činitelů.

Jedná se o opatření<sup>8</sup>:

- zajišťovat a evidovat výskyt a rozsah škodlivých činitelů,
- preventivně bránit vývoji, šíření a přemnožení škodlivých organismů,
- provádět preventivní opatření proti vzniku lesních požárů.

Při vzniku mimořádných okolností a nepředvídaných škod je vlastník povinen provádět opatření k jejich odstranění a zmírnění jejich následků. Vlastník je povinen zvyšovat odolnost lesa a jeho stabilitu. Je zakázáno les oplocovat z důvodů vlastnických nebo z důvodu omezení užívání lesa. Vlastník musí hospodařit tak, aby nebyly ohroženy lesy sousedních vlastníků. Ministerstvo stanoví právním předpisem podrobnosti o opatřeních k ochraně lesa.<sup>9</sup>

**Tabulka č. 2.2: Průměrné vlastní náklady za rok 2007 v Kč/ha.**

<b>Průměrné vlastní náklady v Kč/ha</b>					
<b>Vlastníci lesa</b>	<b>Obnova lesa</b>	<b>Péče o lesní kultury</b>	<b>Prořezávky</b>	<b>Ochrana lesa</b>	<b>Celkem</b>
Lesy státní	74 701	9 116	8 076	179	<b>92 072</b>
Lesy měst a obcí	70 131	7 833	7 023	171	<b>85 158</b>
Lesy soukromé	60 187	7 123	5 926	145	<b>73 381</b>

Pramen: Statistika lesního hospodářství za rok 2007, vlastní zpracování.

Tabulka č. 2.2 obsahuje průměrné nákladové částky, které jsou vynaloženy na lesy pro jeho obnovu, péči, prořezávky a ochranu lesa. Státní lesy mají největší náklady ze všech

---

<sup>6</sup> Viz. zákon č. 289/1995 Sb., o lesích.

<sup>7</sup> Viz. zákon č. 289/1995 Sb., o lesích.

<sup>8</sup> Viz. zákon č. 289/1995 Sb., o lesích.

<sup>9</sup> Viz. zákon č. 289/1995 Sb., o lesích.

vlastníků lesů, což dokazuje celková částka průměrných nákladů ve výši 92 tis. Kč/ha. Oproti tomu soukromí vlastníci lesů mají průměrné náklady nejnižší. Na rozdíl od lesů ve vlastnictví státu mají náklady nižší až o 20 tis. Kč/ha. Největší náklady spadají do obnovy lesa, kde částka stoupá k 75 tis. Kč/ha a to u lesů státních. Péče o lesní kulturu dosahuje průměrných nákladů osm tis. Kč/ha a náklady na ochranu lesa se pohybují kolem 180 Kč/ha.

### **Těžba dříví**

Vlastník lesa je povinen provádět nahodilou těžbu tak, aby nedocházelo k vývinu, šíření a přemnožení škodlivých organismů. Těžbu v lese, ve kterém vlastník hospodaří bez schváleného plánu nebo bez protokolu o převzetí osnova, lze provést jen se souhlasem odborného lesního hospodáře. V lesích mladších 80 let je zakázána těžba mýtní úmyslná. Právníkové a fyzické osoby provádějí těžební práce tak, aby minimalizovali negativní dopady na lesní ekosystém v daném prostředí.<sup>10</sup>

### **Lesní doprava**

Za lesní dopravu je považováno přibližování, uskladnění a odvoz dříví. Tato doprava musí být provozována tak, aby nedocházelo k nepřiměřeným škodám na lesích a ostatních pozemcích. Výstavba a údržba přibližovacích linek, lesních dopravních sítí a ostatních zařízení nesmí způsobit ohrožení stability lesních porostů, zvýšené nebezpečí eroze nebo nepřiměřené poškození půdy a vodního režimu.<sup>11</sup>

**Tabulka č. 2.3: Průměrné náklady za rok 2007 v Kč/ m<sup>3</sup> a ha.**

<b>Průměrné vlastní náklady v Kč/ m<sup>3</sup> a ha</b>					
<b>Vlastníci lesa</b>	<b>Těžba dřeva</b>	<b>Přibližování dřeva</b>	<b>Odvoz dřeva</b>	<b>Oprava a údržba lesních cest</b>	<b>Celkem</b>
Lesy státní	230	253	211	757	<b>1 451</b>
Lesy měst a obcí	118	209	155	465	<b>947</b>
Lesy soukromé	177	210	154	414	<b>955</b>

Pramen: Statistika lesního hospodářství za rok 2007, vlastní zpracování.

Mezi další vynaložené náklady řadíme těžbu, přibližování, odvoz dřeva, opravu a údržbu lesních cest, které prezentuje tabulka č. 2.3. Lesy státní mají opět nejvyšší celkové průměrné náklady a to ve výši jeden a půl tisíce Kč/m<sup>3</sup>, ha. Nejnižší průměrné náklady mají lesy ve vlastnictví měst a obcí, které nedosahují ani jednoho tisíce Kč/m<sup>3</sup>, ha. Státní lesy

<sup>10</sup> Viz. zákon č. 289/1995 Sb., o lesích.

<sup>11</sup> Viz. zákon č. 289/1995 Sb., o lesích.

investují nejvíce nákladů do oprav a údržby lesních cest a to ve výši jedné poloviny jejich celkových průměrných nákladů.

### 2.2.2 Výnosy z lesa

Výnosy z lesa jsou výnosy, které plynou z lesní činnosti. Jedná se o tržby ze dřeva a výnosy z mimo lesní činnosti.

**Tabulka č. 2.4: Průměrné výnosy celkem za rok 2007 v mil. Kč.**

<b>Výnosy celkem v mil. Kč.</b>				
<b>Vlastníci lesa</b>	<b>Výnosy z lesní činnosti</b>	<b>Tržba ze dřeva</b>	<b>Výnosy z mimo lesní činnosti</b>	<b>Celkem</b>
Lesy státní	13 670	10 614	1 202	<b>25 486</b>
Lesy měst a obcí	4 657	4 033	923	<b>9 613</b>
Lesy soukromé	6 317	5 654	1 701	<b>13 672</b>

Pramen: Statistika lesního hospodářství za rok 2007, vlastní zpracování.

Celkové výnosy jednotlivých vlastníků lesů vyjadřuje tabulka č. 2.4. Vlastníkovi lesa plynou výnosy z lesní a z mimo lesní činnosti. Mezi výnosy z lesní činnosti řadíme prodej dřeva (palivo 500 – 800 Kč/m<sup>3</sup>, vláknina, stavební účely 1.100 – 2.500 Kč/m<sup>3</sup>, nábytkářské účely 6.000 – 10.000 Kč/ m<sup>3</sup>), lesních plodů (houby, borůvky 100 Kč/litr, maliny, ostružiny), zvěřinu, vánoční stromky (200 Kč/m<sup>2</sup>), ozdobnou klest a další. Výnosy z mimo lesní činnosti lze definovat jako pozitivní externality lesů. Jedná se o produkci vzduchu, vody, o prostředí pro myslivost, trávení volného času apod.

## 2.3 Poskytované dotace

Dotace poskytují obce s rozšířenou působností, kraje a Ministerstvo zemědělství České republiky. Ministerstvo zemědělství má pro účely poskytování dotací zřízen Státní zemědělský intervenční fond, který poskytuje dotace z Evropské unie a ze státního rozpočtu České republiky. Evropská unie se ve většině případů podílí 80 % a ze státního rozpočtu ČR se poskytuje zbylých 20 % veřejných výdajů.

### 2.3.1 Obecní úřady obcí s rozšířenou působností (obec)

Obecní úřady rozhodují o prohlášení, že pozemek je určený k plnění funkcí lesa, o souhlasu k vydání územního rozhodnutí, o dělení lesních pozemků, při kterém výměra

jednoho dílu klesne pod jeden hektar, o odnětí lesních pozemků, o dočasném omezení nebo vyloučení vstupu do lesa, apod.<sup>12</sup>

Obec poskytuje finanční pomoc pro podporu hospodaření lesů prostřednictvím Programu rozvoje venkova. Z tohoto programu je dotace určena na lesnickou techniku a lesní infrastrukturu.

Dotace na lesnickou techniku je určena na pořízení strojů a zařízení pro budování a údržbu lesních cest, stezek a chodníků, melioraci, hrazení bystřin, retenčních nádrží, strojů a zařízení sloužících pro obnovu a výchovu lesních porostů, strojů a zařízení na výrobu materiálu pro obnovu a výchovu lesních porostů a prvotního dříví ekologickými technologiemi. Žádat o dotaci může fyzická nebo právnická osoba, sdružení s právní subjektivitou, obec nebo její svazky hospodařící v lesích, které jsou ve vlastnictví soukromých osob, obcí nebo jejich svazků. Maximální výše příspěvku činí 50 % způsobilých výdajů.<sup>13</sup>

Příspěvek na lesní infrastrukturu je zaměřena na výstavbu, modernizaci, rekonstrukci a celkové opravy lesních cest nad dva metry šíře, zařízení upravujících vodní režim v lesích a ostatních infrastrukturních objektů a zařízení sloužících lesnímu hospodářství. Uchazečem o dotaci může být fyzická nebo právnická osoba, sdružení s právní subjektivitou, obec nebo její svazky hospodařící v lesích, které jsou ve vlastnictví soukromých osob, obcí nebo jejich svazků. Maximální výše dotace může dosáhnout 100 % způsobilých výdajů.<sup>14</sup>

### **2.3.2 Kraje (krajský úřad)**

Kraje rozhodují o zařazení lesů do kategorie lesů ochranných nebo lesů zvláštního určení, o souhlasu k návrhům územně plánovací dokumentace všech stupňů s výjimkou velkého územního celku, pokud umisťuje rekreační a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa, o odnětí lesních pozemků nebo omezení jejich využívání, o stanovení podmínek ke konání organizovaných nebo hromadných sportovních akcí v lese, pokud přesahují správní odvod obce s rozšířenou působností, o povolení, aby k umělé obnově lesa a zalesňování byl použit i reprodukční materiál vybraných lesních dřevin pocházející

---

<sup>12</sup> Program rozvoje venkova – dotace z EU určené pro obce.

<sup>13</sup> Program rozvoje venkova – dotace z EU určené pro obce.

<sup>14</sup> Program rozvoje venkova – dotace z EU určené pro obce.



ze zdroje identifikovaného reprodukčního materiálu, o ukládání pokut tomu, kdo nesplní povinnosti uložené rozhodnutím orgánem kraje, atd.<sup>15</sup>

Od 1. ledna 2001 přešlo rozdělování dotací do lesního hospodaření z Územních odborů ministerstva zemědělství přímo do kompetence krajů. Dotační politika je závislá na státním rozpočtu a vychází z pravidel poskytování finančních příspěvků na hospodaření v lesích, které zpracovává Ministerstvo zemědělství ČR. Podporováno je zejména zalesňování po mýtní těžbě a to melioračními a zpevňujícími dřevinami, výchovné zásahy a dále používání šetrných technologií při vyklizování dříví z lesů pomocí lanovky a koní. Kromě toho dotace sloužit ke zpracování lesních hospodářských plánů a na budování lesních cest, retenčních nádrží a na hrazení bystřin.<sup>16</sup>

Kraje poskytují finanční podporu v lesnictví na obnovu lesů poškozených imisemi, obnovu, zajištění a výchovu porostů, na ekologickou a k přírodě šetrnou technologii a na opatření k omezení škod způsobených kalamitními škůdci.

**Tabulka č. 2.5: Příspěvek na obnovu lesů poškozených imisemi za rok 2008.**

<b>Příspěvek na obnovu lesů poškozených imisemi</b>		<b>Pásmo ohrožení A</b>	<b>Pásmo ohrožení B</b>
<b>Přirozená obnova a umělá obnova sítí</b>			
- meliorační a zpevňující dřeviny	Kč/ha	15 000	15 000
- ostatní dřeviny	Kč/ha	10 000	10 000
<b>Umělá obnova sadbou – první</b>			
- meliorační a zpevňující dřeviny	Kč/sazenici	12	12
- ostatní dřeviny	Kč/sazenici	8	8
<b>Umělá obnova sadbou - opakovaná</b>			
- meliorační a zpevňující dřeviny	Kč/sazenici	9	9
	Kč/poloodrostek	30	30
	Kč/odrostek	40	40
- ostatní dřeviny	Kč/sazenici	7	7
<b>Ochrana mladých lesních porostů</b>			
- ochrana kultur proti bušení	Kč/ha	4 500	4 000
- ochrana kultur proti zvěři	Kč/ha	3 500	2 500
- ochrana kultur proti klikorohu	Kč/ha	1 000	700
- ochrana kultur proti myšovitým	Kč/ha	2 500	2 000
<b>Zřizování nových oplocenek</b>			
- zřizování nových oplocenek	Kč/km	70 000	70 000

Pramen: Zásady pro poskytování finančních příspěvků na hospodaření v lesích v roce 2008. Vlastní zpracování.

<sup>15</sup> Viz. zákon č. 289/1995 Sb., o lesích.

<sup>16</sup> Informace dostupná na <https://kr-zlinsky.cz/docDetail.aspx?docid=27903&doctype=I02&nid=2730&cpi=>, únor 2009.

Příspěvek na obnovu lesů poškozených imisemi a jeho jednotlivé sazby obsahuje tabulka č. 2.5. Výše příspěvku se stanoví jako součin sazby a množství technických jednotek. Příspěvek je určen na přirozenou obnovu a umělou obnovu sítí, umělou obnovu sadbou, ochranu mladých lesních porostů a zřizování nových oplocenek o výšce minimálně 160 cm za účelem zajištění lesních porostů nebo jejich částí se zastoupením melioračních a zpevňujících dřevin 30 % a vyšším.<sup>17</sup>

Další příspěvek, který poskytuje kraj je příspěvek na obnovu, zajištění a výchovu porostů, který je uveden v tabulce č. 2.6. Výše příspěvku je stanoven součinem příslušné sazby a technických jednotek. Příspěvek se vztahuje na přirozenou obnovu a umělou obnovu sítí, umělou obnovu sadbou, zajištění lesních porostů, odstranění lesních porostů v rámci rekonstrukce a přeměny a na výchovu lesních porostů do 40 let podle skutečného věku.<sup>18</sup>

**Tabulka č. 2.6: Příspěvek na obnovu, zajištění a výchovu porostů za rok 2008.**

Příspěvek na obnovu, zajištění a výchovu porostů		Lesy		
		Ochranné	Zvláštního určení	Hospodářské
<b>Přirozená obnova a umělá obnova sítí</b>				
- meliorační a zpevňující dřeviny	Kč/ha	12 000	12 000	12 000
- základní dřeviny	Kč/ha	10 000	10 000	-
<b>Umělá obnova sadbou - první</b>				
- meliorační a zpevňující dřeviny	Kč/sazenici	9	9	9
- základní dřeviny	Kč/sazenici	6	4	-
<b>Umělá obnova sadbou - opakovaná</b>				
- meliorační a zpevňující dřeviny	Kč/poloodrostek	30	30	30
	Kč/odrostek	40	40	40
<b>Zajištění lesních porostů</b>				
- meliorační a zpevňující dřeviny	Kč/ha	34 000	20 000	20 000
- základní dřeviny	Kč/ha	20 000	8 000	-
<b>Odstranění lesních porostů v rámci rekonstrukce a přeměny</b>				
- odstranění lesních porostů v rámci rekonstrukce a přeměny	Kč/ha	10 000	10 000	10 000
<b>Výchova lesních porostů do 40 let skutečného věku</b>				
- prořezávky	Kč/ha	4 000	4 000	4 000
- předmýtní úmyslná těžba	Kč/ha	3 200	3 200	3 200

Pramen: Zásady pro poskytování finančních příspěvků na hospodaření v lesích v roce 2008 z Moravskoslezského kraje. Vlastní zpracování.

<sup>17</sup> Viz. Zásady pro poskytování finančních příspěvků na hospodaření v lesích v roce 2008.

<sup>18</sup> Viz. Zásady pro poskytování finančních příspěvků na hospodaření v lesích v roce 2008.

Příspěvek na ekologické a k přírodě šetrné technologii demonstruje tabulka č. 2.7, která popisuje jednotlivé příspěvky a dané sazby pro získání dotace. Tento příspěvek se vztahuje k vyklizování nebo přibližování dříví lanovkou nebo koněm, přibližování dříví strojem bez vlečení po zemi a k likvidaci klestu štěpkováním nebo drcením.

Poslední příspěvek, který podporuje hospodaření v lesích je příspěvek na opatření k omezení škod způsobených kalamitními škůdci. Poskytuje se sazbou na technickou jednotku. Jedná se o asanace lapáků, tedy odvoz nebo mechanické odkornování. Dotace jsou poskytovány procentem ze skutečně vynaložených nákladů (pořízení a instalace lapačů a feromonových odparníků a ostatní preventivní mimořádná opatření). Sazba příspěvku je 100 Kč/m<sup>3</sup>.<sup>19</sup>

**Tabulka č. 2.7: Příspěvek na ekologické a k přírodě šetrné technologie za rok 2008.**

Příspěvek na ekologické a k přírodě šetrné technologie		Lesy		
		Ochranné	Zvláštního určení	Hospodářské
Vyklizování nebo přibližování dříví lanovkou	Kč/m <sup>3</sup>	80	80	80
Vyklizování nebo přibližování dříví koněm	Kč/m <sup>3</sup>	30	30	20
Přibližování dříví strojem bez vlečení po zemi	Kč/m <sup>3</sup>	30	30	20
Likvidace klestu štěpkováním nebo drcením	Kč/ha	12 000	12 000	12 000

Pramen: Zásady pro poskytování finančních příspěvků na hospodaření v lesích v roce 2008. Vlastní zpracování.

Na výše uvedené dotace na hospodaření v lesích, lze z rozpočtu Moravskoslezského kraje uvolnit maximálně 30 mil. Kč.

### 2.3.3 Ministerstvo zemědělství ČR (ministerstvo)

Ministerstvo je ústředním orgánem státní správy lesů a rozhoduje o souhlasu k návrhům územně plánovací dokumentace pro velké územní celky, o ukládání pokut tomu, kdo nesplní povinnosti uložené rozhodnutím ústředního orgánu státní správy lesů, apod.<sup>20</sup>

Ministerstvo řídí výkon státní správy lesů, včetně vojenských lesů, vydává souhlas k nakládání se státními lesy, vyhlašuje každoročně průměrné ceny dřeva na odvozním místě pro určení výše poplatku, zadává a schvaluje oblastní plány rozvoje lesů, rozhoduje o poskytnutí služeb, pokud přesahují obvod územní působnosti kraje, vykonává funkci

<sup>19</sup> Viz. Zásady pro poskytování finančních příspěvků na hospodaření v lesích v roce 2008.

<sup>20</sup> Viz. zákon č. 289/1995 Sb., o lesích.

odvolacího orgánu proti rozhodnutí vydaným Vojenským lesním úřadem, atd. V lesích národních parků a jejich ochranných pásmech vykonává působnost krajského úřadu a ministerstva Ministerstvo životního prostředí České republiky.<sup>21</sup>

Ministerstvo zemědělství ČR má vytvořený státní zemědělský intervenční fond, který je určen pro poskytování dotací ze státního rozpočtu a z rozpočtu Evropské unie.

### **Státní zemědělský intervenční fond (SZIF)**

Státní zemědělský intervenční fond je akreditovanou platební agenturou, která zprostředkovává finanční podporu z Evropské unie a národních zdrojů. Dotace z EU jsou v rámci společné zemědělské politiky poskytovány z Evropského zemědělského záručního fondu (EAGF) a v nynějším programovém období (2007 – 2013) také z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova (EAFRD) a z Evropského rybářského fondu (EFF).<sup>22</sup>

SZIF nabízí několik programů, ze kterých mohou vlastníci lesů získávat finanční podporu pro hospodaření v lesích. Jedná se o Operační program rozvoj venkova a multifunkční zemědělství (OP RVMZ) a Program rozvoje venkova.

**Operační program rozvoje venkova a multifunkční zemědělství (OP RVMZ)** je rozdělen do tří priorit. První priorita je zaměřena na podporu zemědělství, zpracování zemědělských produktů a lesnímu hospodářství. Druhá priorita se týká rozvoje venkova, rybářství a odborného vzdělávání a třetí priorita nabízí technickou pomoc.

Z tohoto programu je dotace zaměřena na obnovu lesního potenciálu poškozeného přírodními kalamitami a požárem a zavádění preventivních opatření, aby les mohl co nejdříve plnit všechny své produkční i mimoprodukční funkce, a na investice do lesů, kde je záměrem zpřístupnění lesa pro k přírodě šetrnou technologii a pro návštěvníky lesa., sdružování majitelů lesa se zaměřením na zvýšení odborné úrovně hospodaření v lesích a zalesňování zemědělsky nevyužívaných půd. Výše poskytované dotace viz. tabulka č. 2.8.

Dotace na obnovu potenciálu poškozeného přírodními kalamitami a požárem a zavádění preventivních opatření je určena pro vlastníky lesa nebo nájemce lesa, vlastníky veřejných lesů (správce lesů ve vlastnictví státu nebo kraje) a sdružení s právní subjektivitou vlastníků nebo nájemců lesů. Investice do lesů je vymezena pro vlastníky lesa nebo nájemce lesa za podmínky, že lesní pozemky nejsou ve vlastnictví státu nebo kraje a pro sdružení

---

<sup>21</sup> Viz. zákon č. 289/1995 Sb., o lesích.

<sup>22</sup> Státní zemědělský intervenční fond dostupný na <http://www.szif.cz>, únor 2009.

s právní subjektivitou vlastníků nebo nájemců lesů. Příspěvek na sdružování majitelů lesů je omezen na sdružení s právní subjektivitou, které dosud neobdrželo podporu na založení sdružení a k datu podání žádosti sdružuje nejméně deset vlastníků lesa a minimální výměra sdružení je 150 ha. Finanční podpora na zalesňování zemědělsky nevyužívaných půd je stanovena pro vlastníky pozemků, pokud pozemky nejsou ve vlastnictví státu nebo kraje a pro sdružení s právní subjektivitou vlastníků nebo nájemců pozemků.<sup>23</sup>

**Tabulka č. 2.8: Poskytované dotace z OP RVMZ dle přijatelných výdajů.**

Druh dotace	Výše podpory	Příspěvek z EU	Příspěvek ze státního rozpočtu
Obnova lesního potenciálu poškozeného přírodními kalamitami a požárem a zavádění preventivních opatření	do 100 %	max. 75 %	max. 25 %
Investice do lesů	do 50 %	max. 35 %	max. 15 %
Sdružování majitelů lesa	do 50 %	max. 35 %	max. 15 %
Zalesňování zemědělsky nevyužívaných půd	do 100 %	max. 75 %	max. 25 %

Pramen: www.szif.cz, únor 2009, vlastní zpracování.

**Program rozvoje venkova** obsahuje dotace zaměřené na investice do lesů, zalesňování půdy, platby v rámci NATURA 2000, lesnicko-enviromentální platby a obnovu lesního potenciálu po kalamitách a podporu společných funkcí lesů.

**Tabulka č. 2.9: Dotace na investice do lesů v Kč.**

<b>Lesnická technika</b>
Maximálně 50 % výdajů (75 % EU, 25 % ČR)
Dotace poskytnuta od 20 000 Kč do 15 000 000 Kč na projekt
Maximální podpora jednoho příjemce může být 30 000 000 Kč v období 2007 - 2013
<b>Technické vybavení provozoven</b>
Maximálně 50 % výdajů (75 % EU, 25 % ČR)
Dotace poskytnuta od 20 000 Kč do 10 000 000 Kč
Maximální podpora jednoho příjemce může být 20 000 000 Kč v období 2007 - 2013
<b>Lesnická infrastruktura</b>
Maximálně 100 % výdajů (75 % EU, 25 % ČR)
Dotace poskytnuta od 60 000 Kč do 20 000 000 Kč
Maximální podpora jednoho příjemce může být 60 000 000 Kč v období 2007 - 2013

Pramen: www.szif.cz, březen 2009, vlastní zpracování.

Dotace zaměřené na investice do lesů je opatření, které sleduje cíl zlepšení konkurenceschopnosti lesnictví, zejména se zaměřením na podporu rozvoje dynamického podnikání v lesnictví, vyšší výkonnosti lesnických podniků, na restrukturalizaci lesnického

<sup>23</sup> Viz. Operační program rozvoje venkova a multifunkční zemědělství dostupný na www.szif.cz, březen 2009.

sektoru a zlepšení ochrany životního prostředí v lesnictví. Podporované akce by měly řešit problematické oblasti, jako nízkou úroveň investic v lesnickém sektoru a zastaralé a technicky nevyhovující vybavení lesnických podniků.

Finanční podporu lze získat na lesnickou techniku (na pořízení strojů a zařízení pro budování a údržbu lesních cest, stezek a chodníků, meliorací, hrazení bystřin, retenčních nádrží, a strojů a zařízení sloužících pro obnovu a výchovu lesních porostů a prvotní zpracování dříví ekologickými technologiemi), technické vybavení provozoven (na pořízení a modernizace technologií, které umožní zpracování a využití zůstatkové biomasy pro energetické a jiné účely, vybudování, modernizace malo-kapacitních venkovských provozů, které budou produkovat výrobky s větším podílem přidané hodnoty) a lesnickou infrastrukturu (na výstavbu, modernizaci, rekonstrukci a celkové opravy lesních cest, zařízení upravujících vodní režim v lesích a ostatních infrastrukturních objektů a zařízení sloužících lesnímu hospodářství). Výše dotace zobrazuje tabulka č. 2.9.

Cílem zalesňování zemědělské půdy je rozšíření lesních porostů na zemědělské půdě, trvale udržitelné využití lesní a zemědělské půdy a zlepšení životního prostředí a krajiny. Dotace na zalesňování zemědělské půdy je poskytována na první zalesnění zemědělské půdy. Výše dotace je obsahem tabulky č. 2.9. Na příspěvek se podílí Evropská unie 80 % veřejných výdajů a České republiky ze státního rozpočtu dodává zbylých 20 % veřejných výdajů.

**Tabulka č. 2.10: Dotace na zalesňování zemědělské půdy v Kč.**

První zalesnění zemědělské půdy			
První založení lesního porostu		70 % výdajů	80 % výdajů
- jehličnaté		58 200 Kč/ha	66 500 Kč/ha
- listnaté		77 150 Kč/ha	88 200 Kč/ha
Péče o založený lesní porost		13 000 Kč/ha/rok	
Náhrada za ukončení			
- orná půda	Podnikatel v zemědělství	8 750 Kč/ha/rok	
- hospodaření na půdě po dobu 15 let	Nepodnikatel v zemědělství	Chmelnice, vinice, ovocný sad, školka, zelinářská zahrada	Travní porost a jiná kultura
		4 425 Kč/ha/rok	4 425 Kč/ha/rok

Pramen: Program rozvoje venkova, vlastní zpracování.

Platby v rámci NATURA 2000 v lesích má za cíl řešení specifického znevýhodnění vlastníků lesa, má zvýšit enviromentální hodnoty lesů a trvale udržitelné využití lesní půdy a zlepšení životního prostředí a krajiny. V rámci této platby je dotace poskytována

na zachování hospodářského souboru lesního porostu z předchozího produkčního cyklu a sazba činí 1.800 Kč/ha/rok.<sup>24</sup>

Lesnicko-enviromentální platby mají za cíl zvýšení enviromentální hodnoty lesů, trvale udržitelné využití lesní půdy a zlepšení životního prostředí. Tato dotace je poskytována na zlepšování druhové skladby lesních porostů. Výše dotace se odvíjí od podílů výdajů.<sup>25</sup>

**Tabulka č. 2.11: Výše příspěvku za zlepšování druhové skladby lesních porostů v Kč.**

<b>Zlepšování druhové skladby lesních porostů</b>			
Minimální podíl			
5 – 15 %	16 – 25 %	26 – 35 %	36 % a více
600 Kč/ha/rok	1 200 Kč/ha/rok	1 800 Kč/ha/rok	2 400 Kč/ha/rok

Pramen: Program rozvoje venkova, vlastní zpracování.

Finanční příspěvek na obnovu lesního potenciálu po kalamitách a podpora společenských funkcí lesů má za úkol obnovit lesní potenciál po kalamitách a/nebo zavedení preventivních opatření, trvale udržitelné využití lesní půdy, neproduktivní investice v lesích a zlepšení životního prostředí a krajiny. Dotace na obnovu lesního potenciálu po kalamitách a zavádění preventivních opatření a neproduktivní investice v lesích jsou udělovány dle schváleného projektu ve výši až 100 % způsobilých výdajů.<sup>26</sup>

## **2.4 Evidence a dělení pozemků**

Přehled o pozemcích k plnění funkcí lesa v obvodu své působnosti jsou orgány státní správy lesů oprávněny využívat bezplatně údajů katastru nemovitosti. Vlastníci lesních pozemků a jiných pozemků jsou povinni do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy oznámit orgánu státní správy lesů vznik nájmu, podnájmu nebo výpůjčky lesních nebo jiných pozemků, jestliže trvají nebo mají trvat méně než pět let. Smlouva musí být uzavřena písemně, jinak je neplatná.<sup>27</sup>

Dělení lesních pozemků, při kterém výměra jednoho dílu klesne pod jeden hektar vyžaduje souhlas orgánů státní správy lesů. Orgán státní správy lesů nevydává souhlas, jestliže dělením vznikly pozemky nevhodného tvaru nebo velikosti, které neumožní řádné hospodaření v lese.

<sup>24</sup> Viz. Program rozvoje venkova, dostupný na [www.szif.cz](http://www.szif.cz), březen 2009.

<sup>25</sup> Viz. Program rozvoje venkova, dostupný na [www.szif.cz](http://www.szif.cz), březen 2009.

<sup>26</sup> Viz. Program rozvoje venkova, dostupný na [www.szif.cz](http://www.szif.cz), březen 2009.

<sup>27</sup> Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích.

## 2.5 Vývoj metod oceňování lesa

V roce 1977 bylo založeno Evropské sdružení odhadců majetku s cílem harmonizace oceňovacích standardů v mnoha oblastech oceňování. Vytvořené standardy byly zaměřeny na oceňování nemovitostí a podniků, pro převody typů majetků, pro vypracování účetní uzávěrky a jako záruky půjček a hypoték. Po několika letech působení vydal Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy obdobné standardy, tentokrát však méně orientované na finanční plány. Základem mezinárodních oceňovacích standardů jsou definice používaných termínů, vymezení účelu oceňování a stanovení náležitostí znaleckých posudků.<sup>28</sup>

Oceňování lesů začalo v době, kdy les přestával být volně užívaným statkem a stával se majetkem a předmětem směny. Rostoucí spotřeba dřeva a stavebního materiálu si již od 14. století vynutila státní zásahy v podobě legislativního opatření do obhospodařování lesů. Zákony se týkaly hlavně velikosti výtěžce, způsobu těžby, obnovy a také délky obmýtlí.

## 2.6 Účel a podmínky oceňování lesů

Les se oceňuje pro různé účely jako např. změna vlastnictví (koupě, prodej, dědické dělení), zjištění škod a odškodnění (poškození zvěří, požárem), ocenění užívacích práv (myslivost), zjištění daňové hodnoty (daň z nemovitosti, dědická daň, daň darovací), majetkové výpočty (pro zjištění výnosovosti majetku) a sociálně-ekonomické ocenění.

Před začátkem řešení oceňovacího problému je nutno si uvědomit, že každý případ se odehrává v určitém rozsahu, který je definován účelem oceňování, sociálně ekonomickými poměry, oceňovacími metodami a samotnými aktéry oceňovacího případu. Účel oceňování může být rozmanitý a pro ocenění může být použita odlišná metoda. Společenské poměry jsou vyjádřením role státu v ekonomice, které jsou charakteristické vlastnickými vztahy a obsaženy v platných právních normách. K právním normám náleží obchodní a občanský zákoník, prováděcí vyhláška o oceňování majetku, lesní zákon apod.

Při oceňování neexistuje všeobecné měřítko. Oceňování je subjektivní a sleduje určitý účel. Neexistují jisté základy pro realizaci budoucích užitků. Tvorba ceny je statický problém, protože čím menší je počet směnných případů (koupě – prodej), tím více vystupují subjektivní momenty jednotlivých případů do popředí.

---

<sup>28</sup> SEBERA, Jan. *Oceňování lesa*. Brno, 2004, s. 23.



V oceňování lesa lze pozorovat obrat, jelikož dříve byl názor, že se může počítat hodnota – vlastně cena – objektivně pomocí matematicky bezvadných vzorců v jednoznačné funkční závislosti na několika měřitelných, resp. kalkulovatelných veličinách. Dnes se zastává názor, že oceňování lesa v moderním smyslu může připravit jen podklady pro zajištění ceny nebo odškodnění. Sebera tvrdí, že: „Početní postupy mají charakter pomocných hodnot, které se zpravidla stávají nezbytnými, protože počet obchodních případů je příliš malý a jsou málo transparentní, než aby mohly působit bezprostředně cenotvorně. Kromě toho se právě v případě odškodnění vyskytují zvláštnosti jednotlivého objektu, které si vyžadují kalkulace (ocenění) jednotlivých otázek (např. majetkoprávní újmy). Na základě výpočtů tohoto druhu musí pak partner nebo kontrahent dojít ke shodě. Ve volném obchodním styku mají výsledky oceňování často charakter mezních hodnot z pohledu kupujícího resp. prodávajícího.“<sup>29</sup>

Dle zákona č. 115/1997, o oceňování majetku se pozemky člení na:

- stavební pozemky, kterými jsou
  - nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění,
  - pozemky evidované v katastru nemovitostí vymezené jako pozemky zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou už zastavěny a zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí, a které jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
  - plochy pozemků skutečně zastavěné bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,
- zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako je orná půda, chmelnice, vinice, ovocný sad, louka a pastvina,
- lesní pozemky, jenž jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,
- jiné pozemky, které jsou hospodářsky nevyužitelné, neplodná půda, roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.

Lesní pozemek se oceňuje výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů. Základní cena a její úprava vyjadřuje kategorii lesů

---

<sup>29</sup> SEBERA, Jan. *Oceňování lesa*. Brno, 2004, s. 22.

a další vlivy, které mohou působit na využitelnost pozemků stanoví vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 190/1996 Sb.<sup>30</sup>

Trvalé porosty se člení na lesní porosty, ovocné dřeviny, vinou a chmelovou révu a okrasné rostliny. Lesní porost se oceňuje nákladovým a výnosovým způsobem. Vychází se ze skupin lesních dřevin podle jejich zastoupení v lesním porostu, věku, bonitních stupňů, obmýtlí a zakmenění. Postup pro zjištění základních cen lesních porostů a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesa, hospodářský tvar lesa, stupeň poškození porostu, sortimentaci porostu a další vlivy, které působí na produkci dřeva, stanoví vyhláška. Při oceňování se vychází z údajů o lesním porostu obsažených v závazném podkladu zpracovaném podle zvláštního předpisu (zákon č. 289/1995, o lesích). Pokud není podklad zpracován nebo údaje v něm neodpovídají skutečnosti, zjistí se potřebné údaje podle skutečnosti.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Zákon č. 115/1997 Sb., o oceňování majetku.

<sup>31</sup> Zákon č. 115/1997 Sb., o oceňování majetku.

### 3 ADMINISTRATIVNÍ A TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ LESŮ

Ocenit les lze v zásadě dvěma způsoby a to buď na základě tržních cen, nebo pomocí matematicko-ekonomických expertních výpočtů. U prvního způsobu výpočtu, který je postaven na základě tržních cen, je potřeba mít k dispozici dostatečný počet tržních případů v dané oblasti a v daném čase. V druhém případě je třeba se rozhodnout pro vhodný model výpočtu ceny z mnoha protichůdných postupů, které jsou k dispozici a mít dostatečný soubor informací o stavu majetku. Musí to být cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku a přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv.

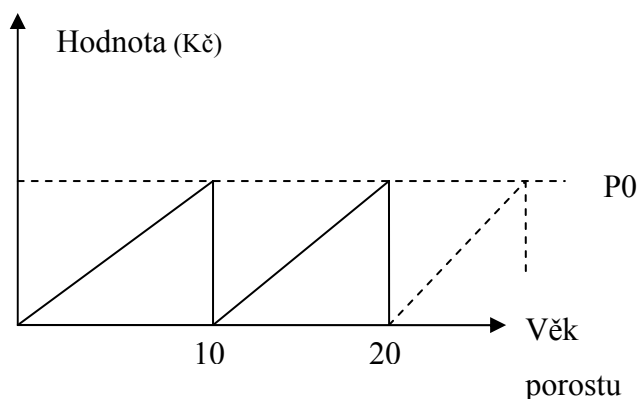
Z historického hlediska jsou známy dva původní základní modely přístupu k oceňování lesa a lesní půdy. Jedná se o školu čistého výnosu z půdy a školu čistého výnosu z lesa. Škola čistého výnosu z půdy oceňuje les jako celek a škola čistého výnosu z lesa oceňuje les jako součet ceny lesní půdy a ceny lesního porostu. Pro tržní účely není potřeba vypočítávat zvlášť cenu lesní půdy a lesního porostu, ale pro případy úředního oceňování je takový postup mnohdy nutný. Oba postupy se od sebe zásadně liší v mnoha podstatných věcech.

#### 3.1 Přístup školy čistého výnosu z půdy

Škola čistého výnosu z půdy chápe lesní půdu a lesní porost jako dva odlišné objekty, z nichž se každý oceňuje zvlášť a součet jejich cen tvoří danou cenu lesa. Maximální cena lesní půdy je dosažena při velmi krátké finanční době obměty a velmi nízké úrokové míře. Základem je představa, že první lesní hospodář převzal do hospodaření půdu bez lesního porostu a že lesní výroba je obdobou zemědělské výroby, kdy se nejdříve vynakládají prostředky na zalesnění, ochranu a pěstování lesa a teprve pak, po dosažení určitého věku porostu, přichází výnos z produkce.

Na lesní půdu a lesní porost se nahlíží jako na investiční objekt, hospodářsky od ostatních izolovaný, ale toto konstatování není platné. První lesní hospodář začal hospodařit v přírodním lese a lesní výroba není stejná jako rostlinná výroba v zemědělství, protože je zde extrémně dlouhá doba obměty a všechny další důsledky, které z toho vyplývají. Proto nelze tvrdit, že začátkem reprodukčního procesu v lesním hospodářství je zalesnění, ale mýtní obnovní těžba. První lesní hospodář převzal les, vytěžil jej a měl prostředky k jeho reprodukci do původního stavu.

**Graf č. 3.1: Schéma průběhu hodnoty lesního porostu v čase.**



Pramen: MAREČKOVÁ, Eva; SLAVATA, David. *Oceňování majetku B.*. Elektronická podoba. VŠB-TU Ostrava, 2008.

Škola čistého výnosu z půdy není totožná se skutečnou lesnickou hospodářskou praxí, ale je obdobou zemědělského produkčního způsobu výroby. Zemědělský výrobní proces začíná nejčastěji přípravou plochy a výsadbou. Nejprve přicházejí náklady a posléze na konci sklizeň a tedy výnos. Lesnický reprodukční proces začíná obnovní mýtní těžbou, takže nejdříve přichází výnos z mýceného mateřského porostu a posléze náklady na jeho reprodukci do žádoucího stavu. Proto je přístup školy čistého výnosu z půdy nereálnou hypotézou.

Základní vzorec pro výpočet lesní půdy metodou čistého výnosu z půdy je následující<sup>32</sup>:

$$B_u = \frac{R}{(1 + i)^u}, \quad (3.1)$$

kde

$B_u$  cena lesní půdy,

$i$  diskontní (lesní) úroková sazba,

$R$  čistý důchod v době obmýetí  $u$  (cca 100 let).

Tento základní vzorec kalkuluje s celou dobou obmýetí, což je většinou doba, která odpovídá jednomu století, přičemž v čitateli ( $R$ ) počítá s dnešními cenami dříví, dnešní úrovní

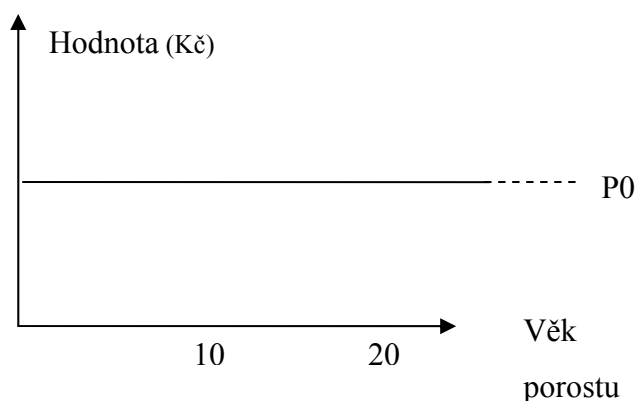
<sup>32</sup> MAREČKOVÁ, Eva; SLAVATA, David. *Oceňování majetku B.*. Elektronická podoba. VŠB-TU Ostrava, 2008, s. 103.

nákladů (znalostmi technologií, úrovní poznání atd.), aby byla zjištěna dnešní kapitálová hodnota budoucích výnosů, které přijdou za 100 a více let.<sup>33</sup>

### 3.2 Přístup školy čistého výnosu z lesa

Tato škola chápe les jako jednosložkový. Funkce lesa je brána jako reprodukční, tedy, že les je schopen sám se v určitých časových intervalech obnovovat. Hospodář každý rok kácí určité stromy podle jejich věku a obnovuje je a realizuje příjem každoročně. Lesní porost je různorodý a rozdělený podle dřevinné skladby.

**Graf č. 3.2: Schéma průběhu hodnoty lesního porostu.**



Pramen: MAREČKOVÁ, Eva; SLAVATA, David. *Oceňování majetku B.*. Elektronická podoba. VŠB-TU Ostrava, 2008.

Hodnota lesa se vypočítá jako kapitalizovaná hodnota čistého důchodu, který plyne vlastníkově z lesa, a který lze vyjádřit následujícím způsobem<sup>34</sup>:

$$W = \frac{r}{i}, \quad (3.2)$$

kde

$r$  pravidelný čistý roční příjem z lesa (prodej dříví po odečtení nákladů),

$i$  lesní míra kapitalizace.

Hlavní rozdíly obou metod lze spatřovat v přístupu chápání struktury lesa, ve výpočtu hodnoty a v tržní hodnotě lesa. V prvním přístupu jsou stromy zasazeny v jeden okamžik a v jeden okamžik jsou i pokáceny, což vede k náchylnosti ke škodám. Druhý přístup pracuje

<sup>33</sup> MAREČKOVÁ, Eva; SLAVATA, David. *Oceňování majetku B.*. Elektronická podoba. VŠB-TU Ostrava, 2008, s. 103.

<sup>34</sup> MAREČKOVÁ, Eva; SLAVATA, David. *Oceňování majetku B.*. Elektronická podoba. VŠB-TU Ostrava, 2008, s. 105.

s lesem, který má různorodou věkovou skladbu stromů a tím pádem není tolik náchylný na škůdce a je tedy více obranný.

Z hlediska výpočtu hodnoty v prvním přístupu se vypočítá hodnota lesa podle hodnoty dříví v daném časovém okamžiku, a aby byl někdo schopen tímto způsobem les ocenit, tak se musí vyznat v jednotlivých věkových faktorech a musí být tedy odborníkem. Druhý způsob vypočítává hodnotu pouze z realizovaných hodnot, oceňovatel vezme údaje z účetnictví a dosadí je do tabulek, zde stačí být klasický ekonom a nemusí být specialista nebo odborník.

Výnosový způsob použitý ve druhém přístupu se více blíží tržní ceně než způsob použitý v první metodě.

### 3.3 Oceňování lesních pozemků

Bylo vyvinuto několik metod oceňování lesních pozemků, které vycházejí ze základních metod oceňování přírodních zdrojů. Ocenění přírodního zdroje lze provést v zásadě třemi způsoby. Jedná se o způsoby<sup>35</sup>:

- odvození od ceny jiného podobného statku (metoda komparativní, porovnávací),
- podle nákladů, které bylo nutno vynaložit na jeho získání (metoda nákladová),
- podle užitečných efektů, které zdroj poskytuje (metoda výnosová).

#### 3.3.1 Metody porovnávací

Tato metoda používá hodnoty lesní půdy odvozené na základě porovnání s tržní cenou a hodnotu lesní půdy odvozené na základě porovnání s cenami zemědělských půd.

**Hodnota lesní půdy odvozená na základě porovnání s tržní cenou** vychází z databanky uskutečněných prodejů lesních a zemědělských pozemků. Odhadce má přístup k databance uskutečněných prodejů a při nich dosažených cen. Porovnáním aktuálních cen na podobných pozemcích stanoví hodnotu konkrétního odhadovaného pozemku. Porovnávání cen by mělo vycházet alespoň z 15 aktuálních realizovaných cen.

V České republice je tento postup nerealizovatelný, protože neexistuje statistika prodejů lesní půdy. Při koupi lesa hodnota půdy ustupuje do pozadí a hlavní zájem se soustřeďuje na porost.

**Z hodnoty lesní půdy odvozené na základě porovnání s cenami zemědělských půd** vychází úvaha, že hodnota lesní půdy by měla být nižší než hodnota zemědělské půdy. Jedná

---

<sup>35</sup> Viz. SEBERA, Jan. *Oceňování lesa*. Brno, 2004, s. 35.

se o to, že prodejní hodnota zemědělských pozemků bávala často vyšší než hodnota výnosová. Hlavně u drobných vlastníků zemědělské půdy byl výnos vyšší, protože si do nákladů nezapočítávali práci a i malý pozemek měl pro zásobování rodiny větší význam. V lesním hospodářství malý pozemek nemohl nikoho uživit a nákup lesního pozemku byl považován pouze jako doplněk k zemědělskému hospodářství. V současné době ztratili malé zemědělské pozemky na svém významu a jeho hodnota je odvozena z potenciálního výnosu.

### 3.3.2 Metody nákladové

S nákladovou hodnotou pozemku se již prakticky nesetkáme. Základním předpokladem je představa, že vlastník by měl mít při prodeji uhrazeny veškeré náklady, které jsou spojené s pořízením pozemku a jeho udržováním. Veškeré vložené náklady směřují k době prodeje a výsledkem je zjištění nejnižší ceny, za kterou může majitel pozemek prodat beze ztráty.

Obdobou nákladové metody je použití účetní hodnoty pozemku způsobem, který je uveden v podnikové účetní evidenci. Je možné použít jednotnou cenu, nebo úřední ceny podle souborů lesních typů.

### 3.3.3 Metody výnosové

Výnosovou metodu lze zjistit několika způsoby a to zjištěním hodnoty lesní půdy odvozené z očekávaného výnosu, podle Gofmana a nebo dle metody Net Present Value (NPV).

**Hodnota lesní půdy odvozená z očekávaného výnosu** vychází z teorie školy čistého výnosu z půdy. Hodnota půdy se rovná kapitalizované věčné periodické rentě  $R$ . Tato periodická renta se skládá z prolongovaných (přetrvávajících) příjmů, zmenšených o stálé výdaje k době obmýtlí. Hodnota lesní půdy  $B_u$  se vypočte na základě výpočtu počáteční hodnoty věčné, periodické, polhůtní půdní renty podle vzorce<sup>36</sup>:

$$B_u = \frac{A_u + \sum D_n \cdot 1,0p^{u-n} + N_q \cdot 1,0p^{u-q} - c \cdot 1,0p^u}{1,0p^u - 1} - V, \quad (3.3)$$

kde

$A_u$  hodnota mýtní výtěžce porostu v době obmýtlí  $u$  po odečtení těžebních nákladů,

---

<sup>36</sup> Viz. SEBERA, Jan. *Oceňování lesa*. Brno, 2004, s. 37.

$\Sigma D_n$  výnosy z probírek v různých časových okamžicích  $n$  po odečtení nákladů,

$N_q$  výnos z vedlejších užitků ve věku  $q$  po odečtení nákladů,

$c$  kulturní náklady,

$$V = \frac{v}{0,0p},$$

$V$  všechny společné náklady,

$v$  charakter roční, věčné, polhůtní renty.

Hodnota lesní půdy v tomto vzorci závisí na několika činitelích. Za prvé jsou to mýtní výnosy  $A_u$ . Škola čistého výnosu z půdy je zaměřena na dřeviny, které v době obmýti poskytují nejvyšší výnos, především smrk a borovice. Ty poskytují v krátkém obmýti dobře prodejné sortimenty při vysoké výtěžnosti užitkového dříví. Za druhé jsou to výnosy z předmětních těžeb, které vlivem přetrvání na konec obmýti jsou významnější, čím dříve a častěji se uplatňují. I v tomto případě má nejpříznivější výsledky smrk. Hodnota pozemků se spontánní přirozenou obnovou je vyšší.

**Hodnota lesní půdy dle Gofmana** vychází také z periodické renty a ze vzorce<sup>37</sup>:

$$B = \frac{R_G}{1,0p^u - 1}, \quad (3.4)$$

kde

$R_G$  čistý výnos za dobu obmýti, zjištěný jako rozdíl hrubých výnosů a nákladů za toto období bez použití faktoru času.

Velmi důležitou roli zde hraje úroková míra, protože v závislosti na ní klesá hodnota kapitalizačního činitele pod jedna a tím se hodnota půdy stává malým podílem z hodnoty lesa. Výhodou tohoto vzorečku je, že se výsledky pohybují v kladných číslech.

**Hodnota lesní půdy dle metody Net Present Value (NPV)** se nazývá metodou čisté současné hodnoty. Tato metoda vychází z analýzy nákladů a výnosů. Metoda NPV se používá k hodnocení investic jako jedno z nejpoužívanějších kritérií pro rozhodování o jejich efektivnosti. Podstatou je porovnání vynaloženého kapitálu s výnosy, které investice přinesou.

---

<sup>37</sup> Viz. SEBERA, Jan. *Oceňování lesa*. Brno, 2004, s. 39.



### 3.4 Oceňování lesních porostů

Pro oceňování lesního porostu byly historicky vyvinuty tři základní metody<sup>38</sup>:

- metoda porostní nákladové hodnoty,
- metoda porostní očekávané hodnoty,
- metoda věkových hodnotových křivek a věkových hodnotových faktorů.

**Metoda porostní nákladové hodnoty** je přístup, kdy se hodnota mladého lesního porostu vypočítala podle pořizovacích nákladů na založení, ochranu a pěstování porostu (nákup sazenic, nátěry proti okusu, výsadba, oplocení atd.). Tato metoda se využívá v případě věku porostu do 30 let. Základní matematický zápis je následující<sup>39</sup>:

$$HK_m = (B + V + c) \cdot (1+i)^m - (B + V) - \left[ D_a \cdot (1+i)^{m-a} + D_b \dots \right], \quad (3.5)$$

Ze vzorečku vyplývá, že od budoucí hodnoty nákladů (c...náklady na zalesnění, V...náklady na správu, B....roční renta, o kterou majitel přišel z důvodu, že převedl pozemek na lesní půdu) jsou odečteny budoucí výnosy z těžeb realizovaných do věku m ( $D_a$ ).

**Metoda porostní očekávané hodnoty** vychází z předpokladu, že cenu porostu je třeba vyjádřit jako rozdíl všech budoucích příjmů z porostu a souhrnu nákladů, a to vše vyjádřeno v budoucí hodnotě k době obmýti a následně diskontováno k momentu ocenění.

Matematický zápis je následující<sup>40</sup>:

$$HE_m = \frac{A_u}{(1+i)^{u-m}}, \quad (3.6)$$

Hodnota porostu ve věku obmýti ( $A_u$ ) je diskontována do věku m při lesní míře kapitalizace i.

**Metoda věkových hodnotových křivek a věkových hodnotových faktorů** je kombinací předchozích metod. Základem metody je pevně stanovená hodnota dříví ve věku

---

<sup>38</sup> MAREČKOVÁ, Eva; SLAVATA, David. *Oceňování majetku B.* Elektronická podoba. VŠB-TU Ostrava, 2008, s. 103.

<sup>39</sup> MAREČKOVÁ, Eva; SLAVATA, David. *Oceňování majetku B..* Elektronická podoba. VŠB-TU Ostrava, 2008, s. 103.

<sup>40</sup> MAREČKOVÁ, Eva; SLAVATA, David. *Oceňování majetku B..* Elektronická podoba. VŠB-TU Ostrava, 2008, s. 103, 104.

obmýtlí a cena nákladů na založení porostu. Věkové hodnotové faktory jsou poměrnými čísly, která vyjadřují vývoj porostní hodnoty v souvislosti s mýtní výnosovou metodou. V počáteční fázi vývoje porostu vyjadřuje tato metoda hodnotu nákladovou, tj. budoucí hodnotu nákladů, přičemž v další fázi se vyjadřuje hodnota jako diskontované budoucí výnosy z těžby dřeva.

### 3.5 Oceňování lesů podle zákona o oceňování majetku

Administrativní oceňování se provádí dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

**Lesní pozemek** se oceňuje výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů. Základní ceny lesních pozemků, kategorií lesů a další vlivy, které působí na využití lesních pozemků stanoví vyhláška.<sup>41</sup> Trvalé porosty se člení na<sup>42</sup>:

- lesní porosty,
- ovocné dřeviny,
- vinnou a chmelovou révu a
- okrasné rostliny.

Základní cena lesního pozemku se zjistí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které jsou na něm vymezeny. Cena v Kč/m<sup>2</sup> pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v příloze č. 24. Základní cena se upraví srážkami podle přílohy č. 25 a vynásobí se koeficientem K<sub>p</sub> (koeficient prodejnosti) z přílohy č. 39. Zjištěná cena dosahuje nejméně 1 Kč/m<sup>2</sup>.<sup>43</sup>

Základní cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem se zjistí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Cena lesního pozemku je součtem cen částí v jednotlivých porostních skupinách, které jsou na něm vymezeny. Ceny v Kč/m<sup>2</sup> pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v příloze č. 24. Základní cena se upravuje srážkami podle přílohy č. 25 a vynásobí se koeficientem prodejnosti K<sub>p</sub> z přílohy č. 39. Zjištěná cena činí nejméně 1 Kč/m<sup>2</sup>.<sup>44</sup>

---

<sup>41</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

<sup>42</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

<sup>43</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

<sup>44</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

**Lesní porost** se oceňuje nákladovým a výnosovým způsobem. Vychází se ze skupin lesních dřevin dle zastoupení v lesním porostu, věku, bonitních stupňů, obmýetí a zakmenění. Postup, kterým se zjistí cena lesních porostů, jejich úpravu pro vyjádření kategorie lesa, hospodářský tvar lesa, stupeň poškození porostu, sortimentaci porostu a další vlivy, které působí na produkci dřeva stanoví vyhláška. Při oceňování se vychází z údajů obsažených v závazném podkladu. Pokud tento podklad není k dispozici, zjistí se potřebné údaje pro ocenění podle skutečnosti.<sup>45</sup>

### 3.5.1 Oceňování trvalých porostů

Cena lesního porostu na lesním pozemku je součtem cen jednotlivých skupin dřevin uvedených v příloze č. 26, v poměru jejich plošného zastoupení v porostu. Základní cena v Kč/m<sup>2</sup> se zjistí podle vzorce<sup>46</sup>:

$$H_a = [(A_u - c) \cdot f_a + c] B_a \cdot K_v \cdot K_p, \quad (3.7)$$

kde

- $H_a$  cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění,
- $A_u$  cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýetí u pro příslušný bonitní stupeň,
- $c$  náklady na zajištěnou kulturu,
- $f_a$  věkový hodnotový faktor pro obmýetí  $u$ , věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň,
- $B_a$  zakmenění ve věku ke dni ocenění,
- $K_v$  věkový koeficient lesního porostu,
- $K_p$  koeficient prodejnosti.

Údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, jejich věku, bonitním stupni a zakmenění se zjistí z lesního hospodářského plánu nebo lesní hospodářské osnovy. Převodní tabulky bonitních stupňů lesních dřevin jsou uvedeny v příloze č. 27.<sup>47</sup>

Cena mýtní výtěže  $A_u$  ve věku  $u$  podle jednotlivých skupin dřevin, obmýetí a bonitních stupňů je uvedena v příloze č. 28. Pokud se mýtní výtěž nenachází v příloze č. 28, lze ji nalézt v příloze č. 26. Cena mýtní výtěže se zjistí jako přiměřená hodnota interpolací. Obmýetí se přebírá z lesního hospodářského plánu nebo z lesní hospodářské osnovy.<sup>48</sup>

---

<sup>45</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

<sup>46</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

<sup>47</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

<sup>48</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Náklady za zajištění kultury  $c$  jsou uvedeny v příloze č. 29. Tyto náklady zahrnují výdaje na založení lesního porostu, na potřebnou ochranu kultury, na odvrácení případných rizik a na ošetření kultury až do doby zajištění kultury lesního porostu. Nezahrnují náklady vynakládané po uplynutí doby zajištění kultury (př. náklady na péči o mlaziny, pročistky a prořezávky).<sup>49</sup>

Věkový hodnotový faktor pro obmýetí  $f_a$  je uveden v příloze č. 30. Pokud obmýetí není uvedeno v příloze č. 30, je v rámci rozpětí v příloze č. 26 a cena se vypočte podle vzorce<sup>50</sup>:

$$H_a = \left[ (A_u - c) \cdot f_a \cdot \frac{1}{f_{uv}} + c \right] \cdot B_a \cdot K_v \cdot K_p, \quad (3.8)$$

kde

- $H_a$  cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění,
- $A_u$  cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýetí u pro příslušný bonitní stupeň,
- $c$  náklady na zajištěnou kulturu,
- $f_a$  věkový hodnotový faktor pro obmýetí u, věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň,
- $1/f_a$  opravný faktor pro obmýetí, kde číselná hodnota  $f$  se převezme z přílohy č. 30 pro věk odpovídající hledanému obmýetí ze stejného sloupce jako hodnota  $f_a$ ,
- $B_a$  zakmenění ve věku ke dni ocenění,
- $K_v$  věkový koeficient lesního porostu,
- $K_p$  koeficient prodejnosti.

Je-li skutečný věk dřevin vyšší než obmýetí pro danou skupinu dřevin uvedené v příloze č. 30, má věkový hodnotový faktor  $f_a$  hodnotu jedna a cena za  $m^2$  skupiny dřevin se vypočte podle vzorce<sup>51</sup>:

$$H_a = A_u \cdot B_a \cdot K_v \cdot K_p, \quad (3.9)$$

kde

- $A_u$  cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýetí u pro příslušný bonitní stupeň,
- $B_a$  zakmenění ve věku ke dni ocenění,

---

<sup>49</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

<sup>50</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

<sup>51</sup> Viz. zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

$K_v$  věkový koeficient lesního porostu,  
 $K_p$  koeficient prodejnosti.

Je-li skutečný věk dřeviny vyšší než obmýtlí stanovené v lesním hospodářském plánu nebo lesní hospodářské osnově a skutečný věk dřeviny se přitom nachází v rozpětí cen mýtní výtěže  $A_u$  a přiřazené skupinám dřevin v příloze č. 28, má věkový hodnotový faktor  $f_a$  hodnotu jedna a cena za  $m^2$  skupiny dřevin se vypočte podle vzorce<sup>52</sup>:

$$H_a = A_a \cdot B_a \cdot K_v \cdot K_p, \quad (3.10)$$

kde

$A_a$  cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku  $a$ , tj. skutečný věk skupiny dřevin pro příslušný bonitní stupeň zjištěné interpolací z cen mýtní výtěže uvedených v příloze č. 28,  
 $B_a$  zakmenění ve věku ke dni ocenění,  
 $K_v$  věkový koeficient lesního porostu,  
 $K_p$  koeficient prodejnosti.

Pokud není vyhotoven hospodářský plán nebo hospodářská osnova, zjistí se údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, jejich věku, bonitním stupni a zakmenění podle skutečnosti. Obmýtlí se převezme z oblastního plánu rozvoje lesů pro příslušný hospodářský soubor.<sup>53</sup>

Je-li cena mýtní výtěže  $A_u$  nižší než náklady na zajištěnou kulturu  $c$  jsou základní cenou lesního porostu náklady na zajištěnou kulturu uvedené v příloze č. 29. Základní cenou nezajištěné kultury je součet nákladů vynakládaných v jednotlivých letech podle stáří kultury uvedený v příloze č. 29 upravené podle podílu skutečného a stanoveného minimálního počtu jedinců, avšak nejvýše 1,3 násobkem minimálního počtu jedinců.<sup>54</sup>

Základní ceny skupin dřevin, lesní porost na lesním pozemku a není-li lesní hospodářský plán nebo lesní hospodářská osnova, se upraví přírážkami a srážkami podle tabulek č. 1 až 3 přílohy č. 31 se zdůvodněním a koeficientem prodejnosti ( $K_p$ ) z přílohy č. 39. Pokud je věk dřevin oceňované skupiny lesních dřevin nižší než její obmýtlí, sníží se její základní cena věkovým koeficientem lesního porostu ( $K_v$ ) vypočteným jako hodnota 1,00

---

<sup>52</sup> Viz zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

<sup>53</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

<sup>54</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

snížená o rozdíl obmýti a věku oceňované skupiny lesních dřevin násobený hodnotou 0,005/rok. Jestliže jsou splněny podmínky pro uplatnění více druhů srážek, lze základní cenu snížit až o 75 %.<sup>55</sup>

Podle přílohy č. 32 se oceňuje lesní porost na lesním pozemku, který má výměru do jednoho hektaru, nelesní porost s výměrou větší než 1000 m<sup>2</sup> s počtem stromů a keřů větším než 50 ks na nelesních pozemcích. Cena tohoto trvalého porostu je součtem cen zjištěných pro jednotlivé skupiny dřevin obsažené v příloze č. 26. Cena jednotlivých skupin dřevin se určí podle vzorce<sup>56</sup>:

$$ZC_{SD} = V_{LP} \cdot P_{SD} \cdot Z_{LP} \cdot C_{LP} \cdot SSB_{SD} \cdot K_V \cdot K_P, \quad (3.11)$$

kde

$ZC_{SD}$	cena skupin dřevin,
$V_{LP}$	výměra lesního porostu v m <sup>2</sup> ,
$P_{SD}$	podíl skupiny dřevin v lesním porostu,
$Z_{LP}$	zakmenění lesního porostu,
$C_{LP}$	cena lesního porostu v Kč/m <sup>2</sup> pro jehličnaté porosty uvedené v tabulce č. 2 a pro listnaté porosty uvedené v tabulce č. 3 přílohy č. 32,
$SSB_{SD}$	součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin uvedený v tabulce č. 1 přílohy č. 32,
$K_V$	věkový koeficient lesního porostu,
$K_P$	koeficient prodejnosti.

Cenu lesního porostu lze zjistit i zjednodušeným způsobem. Tuto zjednodušenou verzi lze použít pro účely darovací daně a daně z převodu nemovitostí, popřípadě i pro účely určené zvláštním právním předpisem. Cena lesního porostu se vypočte jako součet dílčích cen jednotlivých skupin dřevin v poměru jejich plošného zastoupení v oceňovaném lesním porostu. Cena jednotlivých skupin dřevin se zjistí podle vzorce<sup>57</sup>:

$$ZC_{SD} = V_{SD} \cdot C_{SD} \cdot B_A \cdot K_P, \quad (3.12)$$

kde

$ZC_{SD}$  zjištěná cena skupiny dřevin v Kč,

---

<sup>55</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

<sup>56</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

<sup>57</sup> Viz. zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

- $V_{SD}$  výměra zastoupené skupiny dřevin v  $m^2$ ,  
 $C_{SD}$  cena v Kč/ $m^2$  pro příslušnou skupinu dřevin, věk, bonitní stupeň a zakmenění 1,0 z tabulek č. 1 až 6 přílohy č. 33,  
 $B_a$  zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění,  
 $K_p$  koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

Informace o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, bonitním stupni a zakmenění se zjistí z lesního hospodářského plánu nebo lesní hospodářské osnovy a ověří se, popřípadě upraví podle skutečného stavu. Převodní tabulky bonitních stupňů lesních dřevin jsou uvedeny v příloze č. 27.<sup>58</sup>

### 3.6 Hodnota lesa

Hodnota lesa je výrazem pro hodnotu lesního pozemku a hodnotu lesního porostu. Tuto hodnotu lze zjistit buď<sup>59</sup>:

- srovnáním s tržní hodnotou obdobných objektů (porovnávací metoda),
- součtem hodnot pozemku a porostu,
- výnosovou metodou,
- kombinací metod (kombinovaná metoda).

#### 3.6.1 Porovnávací metoda

Tato metoda má při určení tržní hodnoty výsadní postavení. Její použití je podmíněno vytvořením věrohodné databáze prodejů lesních majetků. Zdroje pro porovnání lze získat následujícími způsoby:

- z tržních cen nemovitostí z katastru nemovitostí,
- z realitní inzerce,
- z vlastní databáze znalce.

Porovnávací metoda většinou nestačí k možnému odhadu tržní hodnoty a to z několika důvodů. K malému majetku lze jen výjimečně najít podobné množství případů. S velikostí majetku klesá počet srovnatelných případů a roste subjektivita jejich cen. Největší majetky nabízené k prodeji se mohou potýkat s nedostatkem volného kapitálu nebo s nedostatkem zájemců. Metoda je méně citlivá k budoucímu očekávání, jak z pohledu trhu tak konkrétního zájemce.

---

<sup>58</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

<sup>59</sup> Viz. SEBERA, Jan. *Oceňování lesa*. Brno, 2004, s. 51.

### 3.6.2 Součet hodnot pozemku a porostu

Pro použití této metody jsou používány úřední ceny lesních pozemků a porostů a z ní lze získat úřední cenu lesa. Platí, že čím je odvození hodnoty pozemku a porostu přesnější, tím je spolehlivěji vypočtena cena lesa. Přesnost výpočtu závisí na věku porostu.

Součet hodnot pozemku a porostu lze zapsat pomocí vzorečku<sup>60</sup>:

$$L_m = B + H_m, \quad (3.13)$$

kde

$L_m$  hodnota lesa ve věku  $m$ ,

$B$  hodnota pozemku,

$H_m$  hodnota porostu ve věku  $m$ .

Pokud je les složen z různověkových porostů, je nutno sečíst hodnoty všech porostů s hodnotami pozemků, na nichž se nacházejí.

### 3.6.3 Výnosová metoda (důchodová)

Tato metoda vychází z přístupu školy čistého výnosu z lesa, která se opírá o pravidelné rozdělení věkových stupňů v hospodářských skupinách. Základem této metody jsou pravidelné a trvalé roční výnosy při pravidelných ročních nákladech a ustálené ekonomické podmínky. Oceňování lesa pomocí důchodové hodnoty se provádí podle hospodářských souborů. Pro její uplatnění je potřeba zjistit rovnoměrnost dřevní zásoby, zda roční těžby jsou normální a zda jsou správně započteny příjmy a náklady.

Čistý roční výnos je rozdílem mezi výnosy a náklady. Čistý roční výnos v sobě zahrnuje pozemkovou rentu i zisk, pokud se jedná o vlastníka, který hospodaří sám na svém pozemku, pokud se jedná o nájemce, je čistý výnos zisk a pro pronajímatele je ziskem pozemková renta. Výnosy jsou tvořeny pouze tržbami, tedy roční mýtní těžbou, pobírkami a přidruženými činnostmi. Náklady se využívají pro obnovu roční paseky a na správu (režijní náklady, údržba cest a další výdaje spojené s lesním hospodářstvím).

Výnosovou hodnotu vypočteme podle vzorce<sup>61</sup>:

---

<sup>60</sup> Viz. SEBERA, Jan. *Oceňování lesa*. Brno, 2004, s. 52.

<sup>61</sup> Viz. SEBERA, Jan. *Oceňování lesa*. Brno, 2004, s. 52.



$$L_d = \frac{R}{0,0p} = \frac{A_u + \sum D + N - (c + u \cdot v)}{0,0p}, \quad (3.14)$$

kde

$L_d$  výnosová hodnota,

$R$  výnosy,

$A_u$  roční mýtní těžba,

$D$  pobírky,

$N$  přidružené činnosti,

$c$  obnova roční paseky,

$v$  správa.

Pro výpočet je důležité jaká je použita úroková míra. Při použití běžné úrokové míry vychází hodnota lesa příliš nízká, proto se používá lesní úroková míra, která zvýší hodnotu lesa, ale i tak zůstane výnosová hodnota lesa na nejnižší hranici pro odvození prodejní ceny.

### 3.6.4 Kombinovaná metoda

Metoda, která kombinuje metodu výnosovou a metodu porovnávací, obsahuje kalkulační modely.

#### Kalkulační model č. 1<sup>62</sup>:

$$VH1 = \frac{r_1}{(1+i)^1} + \frac{r_2}{(1+i)^2} + \frac{r_3}{(1+i)^3} + \frac{r_4}{(1+i)^4} + \frac{r_5}{(1+i)^5} + \frac{R}{(1+i)^6}, \quad (3.15)$$

kde

$VH1$  výnosová hodnota podle kalkulačního modelu č. 1,

$r_{1-5}$  renty v 1. až 5. roce,

$R$  zisk z prodeje majetku v 6. roce.

Kalkulační model č. 1 se navrhuje u majetku, u kterých výnosy z těžby nebo její velká část mohou být realizovány bezprostředně v nejbližších pěti letech a v následujícím období nelze předpokládat výraznější příjmy z hospodaření.

---

<sup>62</sup> Viz. SEBERA, Jan. *Oceňování lesa*. Brno, 2004, s. 55.

### Kalkulační model č. 2<sup>63</sup>:

$$VH2 = \frac{R_{1-10}}{(1+i)^5} + \frac{R_{11-20}}{(1+i)^{15}} + \frac{R_{21-30}}{(1+i)^{25}} + \frac{R}{(1+i)^{31}}, \quad (3.16)$$

kde

$VH2$	výnosová hodnota podle kalkulačního modelu č. 2,
$R_{1-10}, R_{11-20}, R_{21-30}$	renty za celé 1., 2., 3. desetiletí, ( $R_{1-10}=10$ x průměrná roční renta v 1. desetiletí),
$R$	zisk z prodeje majetku v 31. roce.

Kalkulační model č. 2 je navržen pro majetek, u kterých jsou předpokládány zisky z těžeb rozloženy do delšího než pětiletého období a současně po třiceti letech nelze předpokládat, že by majetek poskytoval každoročně stejně vysokou rentu.

### Kalkulační model č. 3<sup>64</sup>:

$$VH3 = \frac{R_{1-10}}{(1+i)^5} + \frac{R_{11-20}}{(1+i)^{15}} + \frac{R_{21-30}}{(1+i)^{25}} + \frac{r}{i \cdot (1+i)^{30}}, \quad (3.17)$$

kde

$VH3$	výnosová hodnota podle kalkulačního modelu č. 3,
$R_{1-10}, R_{11-20}, R_{21-30}$	renty za 1., 2., 3. desetiletí,
$r$	renta za 31. a následující roky.

Kalkulační model č. 3 je doporučen u majetku, u kterých jsou předpokládány zisky z těžeb rozloženy do delšího než pětiletého období a zároveň po třiceti letech lze předpokládat, že majetek bude poskytovat každým rokem přibližně stejně vysokou rentu.

Porovnávací a výnosová metoda je určena pro tržní oceňování majetků v České republice. Tržní hodnotu lesa lze stanovit na základě kombinace porovnávací a výnosové hodnoty pomocí váženého průměru.

## 3.7 Základní pojmy

V této části jsou vybrány nejdůležitější ekonomické a lesnické pojmy. Mezi základní pojmy lze řadit kapitál, výnos, tržby, náklady, renta, externalita a veřejné statky.

---

<sup>63</sup> Viz. SEBERA, Jan. *Oceňování lesa*. Brno, 2004, s. 55.

<sup>64</sup> Viz. SEBERA, Jan. *Oceňování lesa*. Brno, 2004, s. 56.

## **Kapitál**

V lese se jedná o kapitál lesní a jde o základní kapitál, který se dělí na kapitál lesní půdy a kapitál porostní. Tento kapitál je nepohyblivý. Kapitál peněžní je pohyblivý, snadno přenosný a stále oběžný. Oběživost a pohyblivost dává oprávnění počítat úroky z úroků. Lesy se stávají kapitálem, tj. hodnotou, která plodí hodnotu a cílem je získat co největší výnos. Docílení nejvyššího výnosu je možné jen při dosažení co nejvyšších příjmů a vynaložení co nejmenších výdajů.

## **Výnos**

Za výnos považujeme souhrn produkce výrobního subjektu (lesní porost) za určité období. Výnos majitel daného subjektu získává prostřednictvím kapitálu, který vloží do výroby, služeb či jiné sféry. Výnos může mít podobu naturální nebo peněžní. Výnosy jsou peněžní částky, které subjekt získal ze svých činností za nějaké časové období. Hlavními výnosy jsou tržby z prodeje a hlavním výnosem lesního podniku je výnos z těžby dříví. K dosažení výnosu je potřeba i něco investovat, proto rozlišujeme hrubý a čistý výnos. Hrubý výnos je veškeré zboží či služba, kterou podnik prodal v určitém období a odečetl ze stavu zásob. Čistý výnos je hrubý výnos po odečtení všech nákladů, který si vyžádal hrubý výnos.

## **Tržby**

Tržby jsou hlavní složkou výnosů většiny podniků. Jsou peněžní částkou, kterou podnik získal prodejem v určitém časovém období. Tržby slouží k úhradě nákladů, daní podniku a výplatě dividend.

## **Náklady**

U nákladů se jedná o peněžní částky, které podnik či subjekt účelně vynaloží na získání výnosů. Náklady hrají velkou roli v manažerském rozhodnutí, protože se srovnává velikost nákladů s velikostí výnosů. Rozdíl mezi náklady a výnosy je hospodářský výsledek daného podniku. Pokud jsou výnosy větší než náklady, pak je tento rozdíl považován za zisk, ale pokud jsou výnosy menší než náklady, jedná se o ztrátu. Pokud se odečte od celkového hospodářského výsledku (zisk před zdaněním) daň z příjmů a výnosů, získáme roční zisk po zdanění.

## **Renta**

Renta je druh důchodu, který plyne z vlastnictví půdy. Jedná se o cenu za používání půdy a někdy se špatně ztotožňuje s čistým výnosem z pozemku. Pokud majitel pozemek pronajme, obdrží nájemné, které je považováno za pozemkovou rentu. Jestliže majitel

na pozemku hospodaří sám, potom jeho čistý výnos zahrnuje jak pozemkovou rentu tak podnikatelský zisk. Jednoduše, čistý výnos se rovná rentě plus zisku.

Pozemková renta v lesním hospodářství ve srovnání s pozemkovou rentou v zemědělství má určité rozdíly, které plynou jak ze zvláštnosti lesního hospodářství, tak z historického vývoje. Z historického hlediska byl les vytlačován z nejúrodnějších lokalit a zachovával se jen tam, kde se nevyplácelo zemědělství. Proto je rozpětí úrodnosti lesních pozemků daleko nižší než u zemědělských pozemků. Na pozemkovou rentu má u lesů velký vliv poloha a zpřístupnění lesních pozemků.

### **Externalita**

Externalita je činnost, která pozitivně nebo negativně ovlivňuje subjekty, aniž by za to zaplatili nebo byli za tuto činnost odškodněni. Externality se objevují, když se soukromé náklady nerovnjí společenským nákladům nebo přínosům. Hlavními druhy jsou vnější kladné úspory a vnější záporné úspory.

Vnější kladné úspory jsou úspory, ke kterým dochází, když činnost subjektu přináší prospěch ostatním, aniž by za to zaplatili. Vnější záporné úspory vznikají, když činnosti subjektů způsobují ostatním stranám nekompenzované náklady.

### **Veřejné statky**

Veřejné statky jsou statky, které jsou rozptýleny po celé společnosti bez ohledu zda jednotlivci chtějí tento statek spotřebovávat. Soukromé statky, lze dělit a poskytovat odděleně jednotlivci. Veřejné statky si vynucují aktivní přístup vlády, zatímco soukromé statky mohou být řízeny trhy.

## 4 SROVNÁNÍ METOD OCEŇOVÁNÍ

V této kapitole bude provedeno tržní a administrativní ocenění na konkrétních lesních pozemcích. Lesní pozemky budou oceněny administrativním oceněním podle zákona o oceňování majetku a metodou porovnávací a výnosovou. Na závěr kapitoly bude provedeno srovnání jednotlivých metod oceňování.

Lesní pozemek, který bude oceněn se nachází v katastrálním území Spálov, nacházející se severozápadně od města Odry, na rozhraní Moravskoslezského a Olomouckého kraje, okres Nový Jičín, v oblasti přírodního parku Oderské vrchy. Lesní pozemek, který bude oceněn několika způsoby, se nachází na dvou pozemkových parcelách, které mají číslo 2612 a 2614. Parcela číslo 2612 má velikost 38 693 m<sup>2</sup> a parcela číslo 2614 má velikost 1 574 m<sup>2</sup>. Vymezení lesa v jednotlivých parcelách demonstruje tabulka č. 4.1.

Tabulka obsahuje rozdělení stromů dle výměry, druhu stromu, stáří stromů v letech, jejich zakmenění a obmýtlí.

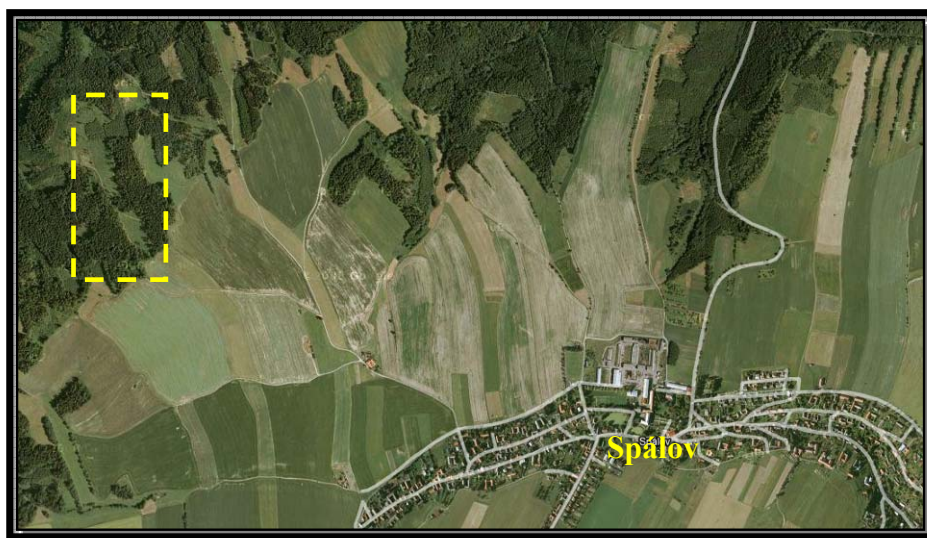
**Tabulka č. 4.1: Parametry parcely č. 2612 a č. 2614.**

Parcela č. 2612				
Výměra v m <sup>2</sup>	Druh stromu	Stáří v letech	Zakmenění v %	Obmýtlí u
1000	Smrk	60	0,70	80
4000	Smrk	20	1,00	80
3000	Smrk	10	1,00	80
5000	Smrk	60	0,60	80
Parcela č. 2614				
Výměra v m <sup>2</sup>	Druh stromu	Stáří v letech	Zakmenění v %	Obmýtlí u
1200	Smrk	60	0,40	80
216	Smrk	60	0,35	80

Pramen: Portál [www.gov.cz](http://www.gov.cz), parcela č. 2612 a č. 2614. Vlastní zpracování.

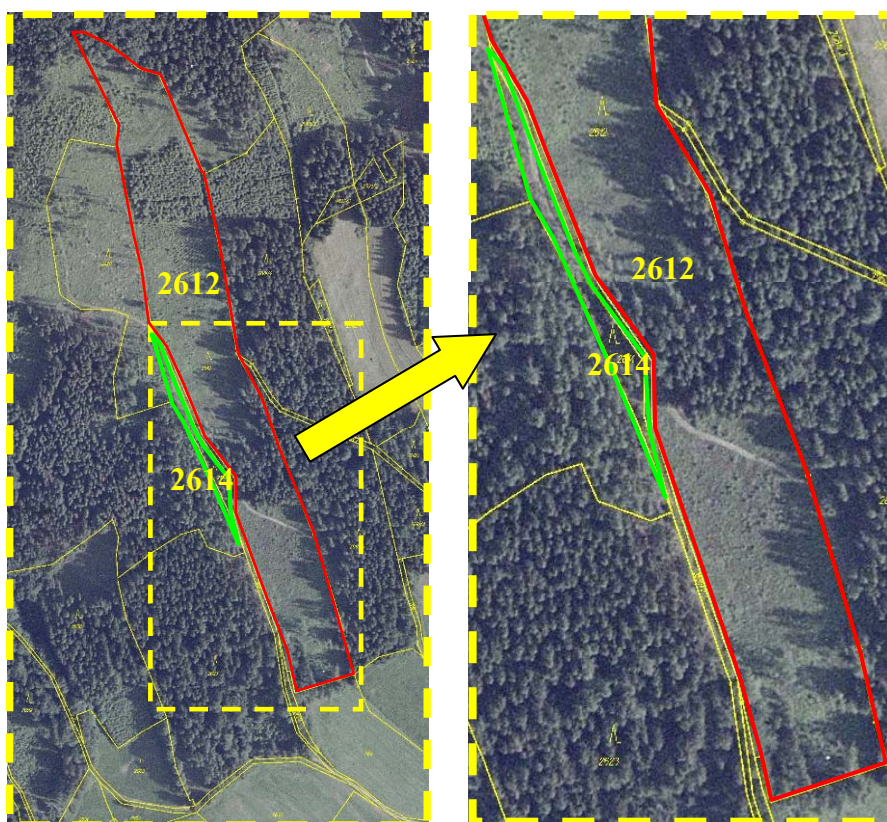
Na následujícím obrázku č. 4.1 je zobrazena geografická poloha oceňovaných pozemků včetně katastrálních map. Ortofotomapa okolí obce Spálov pochází z internetových stránek <http://maps.google.cz> a detailní katastrální mapy s vyznačenými pozemky pochází z internetových stránek <http://www.katastrnemovitostinahlizeni.cz/>. Obec Spálov má ve svém půdním fondu lesní půdu o velikosti 849 ha (8 490 000 m<sup>2</sup>).

**Obrázek č. 4.1: Geografická poloha oceňovaných lesních pozemků.**



Zmíněné oceňované pozemky č. 2612 a č. 2614 jsou vyznačeny barevně přímo do katastrální mapy, která je veřejně k dispozici na stránkách Katastru nemovitostí České republiky. Červeně je vyznačena parcela č. 2612 a zeleně je vyznačena parcela č. 2614.

**Obrázek č. 4.2: Detail oceňovaných pozemků z katastrálních map.**



## 4.1 Administrativní cena

Administrativní cenu zjistíme podle zákona č. 157/1997 Sb., o oceňování majetku. Ocenění bude rozděleno dle parcel. U administrativní ceny se počítá zvlášť lesní pozemek a zvlášť lesní porost.

### 4.1.1 Ocenění parcely č. 2612

Nejdříve se ocení lesní pozemek. Parcela č. 2612 bude oceněna podle § 30, zákona o oceňování majetku, protože se jedná o lesní pozemek s lesním porostem. Podle přílohy č. 24 se zjistí základní cena lesních pozemků podle souborů lesních typů, což je tzv. kód souborů lesních typů (SLT), který je tvořen číslem vegetačního lesního stupně a písmenem edafické kategorie. Lesní stupeň zvolíme č. 6 – smrko-bukový a edafickou kategorií K – normální, protože oceňovaný les nevykazuje žádné zvláštnosti. Výsledné SLT je 6K a základní cena lesního pozemku podle souborů lesních typů je 4,39 Kč/m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 4.2 zobrazuje všechny potřebné údaje pro výpočet administrativní ceny lesního pozemku, které byly získány z lesního hospodářského plánu a konzultací s odborným lesním hospodářem. Základní cena lesního pozemku se upraví o srážky a přírážky dle přílohy č. 25. Bude zvolena jen srážka a to za tvar lesního pozemku, kterému odečítáme pět procent. Základní cena se upraví o srážku, stanoví se koeficient prodejnosti, který je v našem případě jedna, protože vyhláška říká, že u trvalých porostů členěných podle § 35 až 42 je roven jedné. Stanoví se základní cena lesního pozemku, tato cena se upraví a vyjde nám cena za m<sup>2</sup>, kterou vynásobíme výměrou pozemku a vyjde nám administrativní cena lesního pozemku.

**Tabulka č. 4.2: Údaje pro výpočet administrativní ceny lesního pozemku.**

<b>Úprava základních cen lesních pozemků podle přílohy č. 25</b>	-
- tvar lesních pozemků	- 5 %
<b>Úprava ceny celkem</b>	<b>(1,00 – 0,05) = 0,95</b>
<b>Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub> (poznámka pod čarou č. 15)</b>	<b>1,00</b>
<b>Koeficient pro úpravu ceny pozemku celkem</b>	<b>0,95</b>
Základní cena lesního pozemku podle SLT (Kč/m <sup>2</sup> )	4,39
<b>Upravená cena lesního pozemku podle SLT</b>	<b>(0,95 * 4,39) = 4,1705</b>
Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	38 693
<b>Administrativní cena lesního pozemku v Kč</b>	<b>(38 693 * 4,1705) = 161 369,2</b>

Pramen: Vlastní zpracování.

**Administrativní cena lesního pozemku parcely č. 2612 je 161 369 Kč.**

Následně je potřeba ocenit lesní porost, který se ocení podle § 35, zákona o oceňování majetku. Cena lesního porostu na lesním pozemku je součtem cen jednotlivých skupin dřevin

podle plošného zastoupení v porostu. Základní cena za  $m^2$  se vypočte podle vzorečku (3.7). Abychom mohli do tohoto vzorečku dosadit konkrétní čísla, je potřeba zjistit výměru jednotlivých druhů stromů (výměra lesního porostu na daném pozemku), stáří porostu, určit počet bonitních stupňů, dobu obmýetí (období od založení do smýcení porostu ve věku jeho mýtní zralosti), cenu mýtní výtěže (příloha č. 28), zakmenění, náklady na zjištěnou kulturu (příloha č. 29), věkový hodnotový faktor (příloha č. 30), věkový koeficient lesního porostu (ten se vypočte tak, že se od hodnoty jedna odečte doba obmýetí a stáří porostu, které je vynásobené koeficientem 0,005, který je stanoven vyhláškou) a nakonec určit koeficient prodejnosti (příloha č. 39). Po zjištění těchto hodnot můžeme dosadit do vzorečku (3.7) a vyjde nám cena za  $m^2$ . Vynásobením ceny a výměry dostáváme konkrétní administrativní cenu lesního porostu.

Parcela č. 2612 o velikosti 38.693  $m^2$  má na svém pozemku pouze smrkové stromy. Jednotlivé smrkové stromy jsou rozděleny do čtyř kategorií podle výměry, stáří, zakmenění a obmýetí.

### Lesní porost č. 1:

- výměra: 1 000  $m^2$
- stáří porostu: 60 let
- bonita: 4
- doba obmýetí  $u$ : 80
- cena mýtní výtěže  $A_u$  (příloha č. 28): 45,79
- zakmenění  $B_a$ : 0,70
- náklady na zjištěnou kulturu  $c$  (příloha č. 29): 12,46
- věkový hodnotový faktor  $f_a$  (příloha č. 30): 0,639
- věkový koeficient lesního porostu  $K_v$  (§ 37): 0,90

$$K_v = 1,00 - (80 - 60) * 0,005 = 0,90$$

- koeficient prodejnosti  $K_p$  (poznámka pod čarou č. 15): 1,00

$$H_a = [(45,79 - 12,46) * 0,639 + 12,46] * 0,70 * 0,90 * 1,00 = 21,267 \text{ Kč}/m^2$$

$$AC = 21,267 * 1000 = 21\,267 \text{ Kč}$$

**Administrativní cena lesního porostu č. 1 je 21 267 Kč.**



### Lesní porost č. 2:

- výměra: 4 000 m<sup>2</sup>
- stáří stromů: 20 let
- bonita: 4
- doba obmýetí  $u$ : 80
- cena mýtní výtěže  $A_u$  (příloha č.28): 45,79
- zakmenění  $B_a$ : 1,00
- náklady na zjištěnou kulturu  $c$  (příloha č. 29): 12,46
- věkový hodnotový faktor  $f_a$  (příloha č. 30): 0,144
- věková koeficient lesního porostu  $K_v$  (§ 37): 0,70  
 $K_v = 1,00 - (80 - 20) * 0,005 = 0,70$
- koeficient prodejnosti  $K_p$  (poznámka pod čarou č. 15): 1,00

$$H_a = [(45,79 - 12,46) * 0,144 + 12,46] * 1,00 * 0,70 * 1,00 = 12,0818 \text{ Kč/m}^2$$

$$AC = 12,0818 * 4000 = 48\,327 \text{ Kč}$$

**Administrativní cena lesního porostu č. 2 je 48 327 Kč.**

### Lesní porost č. 3:

- výměra: 3 000 m<sup>2</sup>
- stáří stromů: 10 let
- bonita: 4
- doba obmýetí  $u$ : 80
- cena mýtní výtěže  $A_u$  (příloha č. 28): 45,79
- zakmenění  $B_a$ : 1,00
- náklady na zjištěnou kulturu  $c$  (příloha č. 29): 12,46
- věkový hodnotový faktor  $f_a$  (příloha č. 30): 0,072
- věková koeficient lesního porostu  $K_v$  (§ 37): 0,65  
 $K_v = 1,00 - (80 - 10) * 0,005 = 0,65$
- koeficient prodejnosti  $K_p$  (poznámka pod čarou č. 15): 1,00

$$H_a = [(45,79 - 12,46) * 0,072 + 12,46] * 1,00 * 0,65 * 1,00 = 9,6588 \text{ Kč/m}^2$$

$$AC = 9,6588 * 3000 = 28\,977 \text{ Kč}$$

**Administrativní cena lesního porostu č. 3 je 28 977 Kč.**

#### Lesní porost č. 4:

- výměra: 5 000 m<sup>2</sup>
- stáří stromů: 60 let
- bonita: 4
- doba obmýtí  $u$ : 80
- cena mýtní výtěže  $A_u$  (příloha č. 28): 45,79
- zakmenění  $B_a$ : 0,60
- náklady na zjištěnou kulturu  $c$  (příloha č. 29): 12,46
- věkový hodnotový faktor  $f_a$  (příloha č. 30): 0,639
- věková koeficient lesního porostu  $K_v$  (§ 37): 0,90  
 $K_v = 1,00 - (80 - 60) * 0,005 = 0,90$
- koeficient prodejnosti  $K_p$  (poznámka pod čarou č. 15): 1,00

$$H_a = [(45,79 - 12,46) * 0,639 + 12,46] * 0,60 * 0,90 * 1,00 = 18,2292 \text{ Kč/m}^2$$

$$AC = 18,2292 * 5000 = 91\,146 \text{ Kč}$$

**Administrativní cena lesního porostu č. 4 je 91 146 Kč.**

Abychom dostali výslednou administrativní cenu, musíme sečíst výslednou cenu lesního pozemku a výsledné ceny lesních porostů. Konečný výsledek ukazuje tabulka č. 4. 3.

**Tabulka č. 4.3: Celková administrativní cena parcely č. 2612.**

Název	Částka v Kč
<b>Lesní pozemek</b>	<b>161 369</b>
<b>Lesní porost celkem</b>	<b>189 717</b>
Z toho soubor lesního porostu č. 1	21 267
č. 2	48 327
č. 3	28 977
č. 4	91 146
<b>Celkem lesní parcela č. 2612</b>	<b>351 086 Kč</b>

Pramen: Vlastní zpracování.

Výsledná administrativní cena po sečtení lesního pozemku a lesního porostu parcely č. 2612 je **351 086 Kč**.

#### 4.1.2 Ocenění parcely č. 2614

Postup ocenění této parcely bude obdobný jako u parcely č. 2612, jen se změnou čísel. Parcela č. 2614 má velikost 1 574 m<sup>2</sup>, je složena ze samých smrků a ty jsou rozděleny do dvou kategorií opět podle výměry, stáří stromů, zakmenění a obmýtí.

Prvním krokem ke zjištění administrativní ceny této parcely je zjištění ceny lesního pozemku. Potřebné údaje pro ocenění uvádí tabulka č. 4.4. Zde jsme pro úpravu základních cen lesních pozemků zvolili srážku 20 %, protože pozemek č. 2614 je velmi malý a má protáhlý tvar. Následující postup je stejný jako u parcely č. 2612.

**Tabulka č. 4.4: Údaje potřebné ke zjištění administrativní ceny lesního pozemku.**

<b>Úprava základních cen lesních pozemků podle přílohy č. 25</b>	-
- tvar pozemku	- 20 %
<b>Úprava ceny celkem</b>	<b>(1,00 – 0,20) = 0,8</b>
<b>Koeficient prodejnosti <math>K_p</math> (poznámka pod čarou č. 15)</b>	<b>1,00</b>
<b>Koeficient pro úpravu ceny pozemku</b>	<b>0,8</b>
Základní cena lesního pozemku dle SLT v Kč/m <sup>2</sup>	4,39
<b>Upravená cena lesního pozemku v Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>(0,8 * 4,39) = 3,512</b>
Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	1 574
<b>Administrativní cena lesního pozemku v Kč</b>	<b>(1 574 * 3,512) = 5 527,9</b>

Pramen: Vlastní zpracování.

**Administrativní cena lesního pozemku parcely č. 2614 je 12 592 Kč.**

Druhým krokem pro zjištění administrativní ceny dané parcely je výpočet ceny lesního porostu. Lesní porost se vypočítá podle vzorečku (3.7).

#### **Lesní porost č. 1:**

- výměra: 1 200 m<sup>2</sup>
- stáří stromů: 60 let
- bonita: 4
- doba obmýtí  $u$ : 80
- cena mýtní výtěže  $A_u$  (příloha č. 28): 45,79
- zakmenění  $B_a$ : 0,40
- náklady na zjištěnou kulturu  $c$  (příloha č. 29): 12,46
- věkový hodnotový faktor  $f_a$  (příloha č. 30) 0,639
- věková koeficient lesního porostu  $K_v$  (§ 37): 0,90  
 $K_v = 1,00 - (80 - 60) * 0,005 = 0,90$
- koeficient prodejnosti  $K_p$  (poznámka pod čarou č. 15): 1,00

$$H_a = [(45,79 - 12,46) * 0,639 + 12,46] * 0,40 * 0,90 * 1,00 = 12,2 \text{ Kč/m}^2$$

$$AC = 12,2 * 1200 = 14 583,4 \text{ Kč}$$

**Administrativní cena lesního porostu č. 1 je 14 583 Kč.**

## Lesní porost č. 2:

- výměra: 216 m<sup>2</sup>
- stáří stromů: 60 let
- bonita: 4
- doba obmýetí  $u$ : 80
- cena mýtní výtěže  $A_u$  (příloha č. 28): 45,79
- zakmenění  $B_a$ : 0,35
- náklady na zjištěnou kulturu  $c$  (příloha č. 29): 12,46
- věkový hodnotový faktor  $f_a$  (příloha č. 30): 0,639
- věková koeficient lesního porostu  $K_v$  (§ 37): 0,90  
 $K_v = 1,00 - (80 - 60) * 0,005 = 0,90$
- koeficient prodejnosti  $K_p$  (poznámka pod čarou č. 15): 1,00

$$H_a = [(45,79 - 12,46) * 0,639 + 12,46] * 0,35 * 0,90 * 1,00 = 10,6337 \text{ Kč/m}^2$$

$$AC = 10,6337 * 216 = 2\,297 \text{ Kč}$$

**Administrativní cena lesního porostu č. 2 je 2 297 Kč.**

K získání administrativní ceny parcely č. 2614 je zapotřebí sečíst cenu lesního pozemku a cenu lesního porostu. Výsledek obsahuje tabulka č. 4.5.

**Tabulka č. 4.5: Administrativní cena parcely č. 2614 v Kč.**

Název	Částka v Kč
Lesní pozemek	5 528
Lesní porost celkem	16 880
Z toho soubor lesního porostu č. 1	14 583
č. 2	32 297
<b>Celkem lesní parcela č. 2614</b>	<b>22 408</b>

Pramen: Vlastní zpracování.

Výsledná cena administrativního ocenění parcely č. 2614 po sečtení lesního pozemku a lesního porostu je **22 408 Kč**.

Sečtením výsledných cen obou parcel nám vyjde celková administrativní cena **373 495 Kč**.

## 4.2 Tržní cena

Pro zjištění tržní ceny bude použita metoda porovnávací a výnosová. V této metodě budou obě parcely vedeny jako jedna, protože parcela č. 2614 je velmi malá. Výsledná cena bude zahrnovat obě dvě parcely dohromady.

#### 4.2.1 Porovnávací metoda

Pro výpočet tržní ceny se musí nejdříve sestavit databáze (statistika) několika lesů, které byly vybrány z internetové inzerce a stanovit si koeficienty odlišnosti.

##### Základní informace o srovnávacích lesních pozemcích

**Les č. 1** je pozemek s lesním porostem o rozloze 34 200 m<sup>2</sup>. Nachází se v obci Volary, okres Prachatice. Lesní pozemek je tvořen 20 000 m<sup>2</sup> smrkového lesa se stromy kolem 40 let stáří a 14 000 m<sup>2</sup> smíšeného lesa. Cena za m<sup>2</sup> činí 20 Kč, 684 000 Kč.

**Les č. 2** je lesní pozemek o výměře 88 000 m<sup>2</sup>. Tento pozemek je tvořen z větší části vzrostlým smrkovým nebo borovicovým lesem. Na několika místech se nachází lesní školka nebo výstavba vánočních stromků – borovic. Součástí tohoto pozemku je i pískovcový lom, louka a orná půda. Cena 2 600 000 Kč.

**Les č. 3** je lesní pozemek o celkové výměře 10 695 m<sup>2</sup> u Kostelní Radouň nedaleko Jindřichova Hradce, kraj Jihočeský. Z lesních kultur převládá smrk a borovice. Stáří lesa je v průměru 70 let. Cena 180 000 Kč.

**Les č. 4** se nachází v obci Dobřejice, okres Tábor. Parcela má výměru 7 805 m<sup>2</sup>. Jedná se o les jehličnatý (smrk, borovice). Na parcele se nacházejí čtyři věkové skupiny stromů: 1-20 let, 21 – 40 let, 41 – 60 let a 121 – 140 let. Cena 390 000 Kč.

**Les č. 5** má rozlohu 78 153 m<sup>2</sup> a nachází se v obci Hrdlořezy, 5 km západně od Mladé Boleslavi. Jedná se o smíšený les (dub, habr, klen, bříza, lípa, smrk) a jejich stáří se odhaduje na 65 – 100 let. Cena 1 200 000 Kč.

##### Obrázek č. 4.2: Fotografie lesu č. 5.



**Les č. 6** má výměru 30 000 m<sup>2</sup> a nachází se v obci Milevsko. Les je tvořen 60 % borovicí, 30 % smrkem a 10 % dubem. K těžbě zásoba 500 kubíků. Cena 350 000 Kč.

**Les č. 7** se nachází v katastrálním území Týřovice u Pačejova, okres Klatovy. Výměra činí 20 600 m<sup>2</sup> a je tvořen jehličnatým porostem (smrk, borovice, modřín), parcely č. 217, 218, 219 a 220. Stáří stromů je odhadováno na 70 let. Cena 280 000 Kč.

**Obrázek č. 4.3: Fotografie lesu č. 7.**



### K3 – koeficient lesa

Koeficient lesa udává odlišnost dle druhu lesa. Jehličnatý les obdrží hodnotu jedna, ale lesu smíšenému se hodnota jedna zvýší na 1,2.

1 = les jehličnatý                      + 0,2 smíšený les

### K4 – koeficient stavu pozemku

Koeficient stavu pozemku vykazuje odlišnost v zalesnění pozemku. Pokud bude lesní pozemek zalesněn z 37 %, bude mu udělena hodnota jedna. Pokud bude pozemek zcela zalesněn, bude k hodnotě jedna přičteno 0,5.

1 = 36 % zalesnění                      + 0,5 100 % zalesnění pozemku

Všechny potřebné hodnoty k použití porovnávací metody jsou uvedeny v tabulce č. 4.2. Tabulka obsahuje pořadová čísla jednotlivých lesů, ceny lesů, korekční cenu, koeficienty odlišnosti, indexovanou cenu a cenu upravenou. Korekční cenu získáme odečtením 20 % z původní prodejní ceny, tedy ceny tržní, protože lesy nejsou tak běžným obchodovatelným zbožím jako jiné nemovitosti, u kterých se odečítá z tržní ceny 15 %.

**Tabulka č. 4.2: Hodnoty v Kč potřebné pro zjištění porovnávací metody.**

Les	Cena lesů	Korekční cena	K1	K2	K3	K4	Indexovaná cena	Upravená cena
1	684 000	547 200	1,00	1,00	1,20	1,50	1,8	304 000
2	2 600 000	2 080 000	2,25	1,50	1,00	1,00	3,375	616 296
3	180 000	144 000	0,50	1,00	1,00	1,50	0,75	192 000
4	390 000	312 000	0,25	1,50	1,00	1,50	0,5625	554 667
5	1 200 000	960 000	2,00	1,50	1,20	1,50	5,4	177 778
6	350 000	280 000	0,75	1,00	1,20	1,5	1,35	207 407
7	280 000	224 000	0,50	1,00	1,00	1,50	0,75	298 667
8	650 000	520 000	0,60	1,50	1,00	1,50	1,35	385 185
9	300 000	240 000	0,25	1,50	1,00	1,50	0,5625	426 667
10	310 000	248 000	0,75	1,5	1,00	1,00	1,125	220 444
<b>Průměrná cena oceňovaného lesu v Kč</b>								<b>338 311</b>

Pramen: Vlastní výpočty a zpracování.

Z nabídkových cen se odpočítá redukční koeficient, který je v tomto případě 80 % nabídkové ceny lesů, tj. původní nabídková cena snižená o 20 %. Po odečtení 20 % z původní nabídkové ceny vyjde korekční cena. Následně se stanoví a nastaví koeficienty odlišnosti, které se později mezi sebou vynásobí a z této hodnoty vyjde index odlišnosti. Dále je potřeba vypočítat indexovanou tržní cenu a k tomuto výpočtu je potřeba znát tržní cenu, která se vydělí indexem odlišnosti. Výsledek vznikne vynásobením korekční ceny a indexu

odlišnosti. Průměrem všech vypočtených cen vyjde výsledná cena. Výsledná cena vypočtená porovnávací metodou činí **338 311 Kč**.

#### 4.2.2 Výnosová metoda

Výnosová metoda je další z metod tržního oceňování. Pro použití této metody je nejdůležitější sestavení příjmů a výdajů, které plynou z lesa. Příjmy a výdaje jsou obsahem přílohy č. 1.

Mezi příjmy z lesa jsme zařadili prodej dřeva ihned (které je připravené k okamžitému prodeji), prodej vánočních stromků, prodej dřeva na kulatinu a palivo a příjmy z dotací. Z dotací byla vybrána dotace na umělou sadbu – první, protože pozemek je zalesněn z 37 %, a pro zvýšení jeho ceny je důležité zalesnit pozemek celý. A dotaci na výchovu lesních porostů do 40 let skutečného věku, protože na daném pozemku máme lesní porost se stářím 10 a 20 let.

Výdaje potřebné k hospodaření lesů jsou spojené s příjmy. Výdaje jsou potřeba na prodej dřeva ihned, na odstranění kletí, na vánoční stromky, na kulatinu, na palivo, na nákup sazenic, na výsadbu stromků a jejich ochranu, na sekání stravy a náklady na prodej dřeva.

Když jsou sestaveny příjmy a výdaje, můžeme příslušné číselné hodnoty vložit do vzorečku. Obecný vzoreček pro výdajovou metodu je:

$$C = \sum_{t=0}^T \frac{P_t - V_t}{(1+i)^t}, \quad (4.1)$$

kde

$V$  výnosy,

$P$  příjmy,

$T$  počet období,

$i$  lesní úroková míra.

Příjmy a výdaje jsou sestavené na dobu dvaceti let a je to z důvodu, že nejstarší lesní porost má věk 60 let a těžba dřeva může začít až od 80-ti let stáří lesního porostu. Lesní úroková míra bude použita 2 %, jedná se o současnou hodnotu lesní úrokové míry. Nejvyššími příjmy jsou příjmy z prodeje vánočních stromků a dotace na zalesnění a výdaje souvisí s těmito příjmy.



Dosazení do vzorečku vypadá takto:

$$\begin{aligned}
 C = & \frac{2330}{1,02} + \frac{4330}{1,02^2} + \frac{4330}{1,02^3} + \frac{8560}{1,02^4} + \frac{8560}{1,02^5} + \frac{27560}{1,02^6} + \frac{27560}{1,02^7} + \frac{27560}{1,02^8} + \\
 & + \frac{27560}{1,02^9} + \frac{7860}{1,02^{10}} + \frac{7860}{1,02^{11}} + \frac{7860}{1,02^{12}} + \frac{3560}{1,02^{13}} + \frac{3560}{1,02^{14}} + \frac{3560}{1,02^{15}} + \frac{3560}{1,02^{16}} + \\
 & + \frac{3560}{1,02^{17}} + \frac{3560}{1,02^{18}} + \frac{3560}{1,02^{19}} + \frac{3560}{1,02^{20}} = 160\,765 + 47\,916 = 208\,681 \text{ Kč}
 \end{aligned}
 \tag{4.2}$$

Po dosazení do vzorečku (4.1) vyšla hodnota 160 765 Kč, ke které musí být přičten ještě dvacetinásobek posledního čistého peněžního toku, který je 47 916 Kč. Výsledná hodnota lesní parcely výnosovou metodou je **208 681 Kč**.

Pro srovnání je provedeno zjištění ceny lesního pozemku výnosovou metodou s lesní úrokovou mírou 3,5 %, která dává blízké výsledky později dosaženým kupním cenám. Postup bude stejný jako u zjištění ceny při úrokové míře 2 %.

$$\begin{aligned}
 C = & \frac{2330}{1,035} + \frac{4330}{1,035^2} + \frac{4330}{1,035^3} + \frac{8560}{1,035^4} + \frac{8560}{1,035^5} + \frac{27560}{1,035^6} + \frac{27560}{1,035^7} + \frac{27560}{1,035^8} + \\
 & + \frac{27560}{1,035^9} + \frac{7860}{1,035^{10}} + \frac{7860}{1,035^{11}} + \frac{7860}{1,035^{12}} + \frac{3560}{1,035^{13}} + \frac{3560}{1,035^{14}} + \frac{3560}{1,035^{15}} + \frac{3560}{1,035^{16}} + \\
 & + \frac{3560}{1,035^{17}} + \frac{3560}{1,035^{18}} + \frac{3560}{1,035^{19}} + \frac{3560}{1,035^{20}} = 142\,693 + 35\,783 = 178\,476 \text{ Kč}
 \end{aligned}
 \tag{4.3}$$

Po dosazení příslušných hodnot do vzorečku vyšla částka 142 765 Kč, ke které je také potřeba přičíst dvacetinásobek posledního čistého peněžního toku, který je 35 783 Kč. Výsledná cena lesního pozemku je **178 476 Kč**. Jak je patrné z výsledků, při vyšším procentu lesní úrokové míry se cena daného lesního pozemku vypočtená podle výnosové metody snižuje.

### 4.3 Srovnání metod oceňování

Lesní pozemek s lesním porostem byl oceněn třemi způsoby – administrativní cenou, porovnávací metodou a výnosovou metodou, které prezentují tržní ocenění. Výsledné ceny, jednotlivých metod jsou obsahem tabulky č. 4.3. Jak jde z jednotlivých výsledků vidět, každá

metoda dospěla k jiné hodnotě. Z tabulky je patrné, že administrativní cena převýšila cenu tržní a tím se **vyvrátila hypotéza**, která očekávala, že bude tržní oceňování vykazovat vyšší hodnotu než oceňování administrativní.

**Tabulka č. 4.3: Srovnání cen lesního pozemku dle jednotlivých metod ocenění.**

<b>Administrativní ocenění</b>	
Zákon č. 157/1997 Sb., o oceňování majetku	373 495 Kč
<b>Tržní ocenění</b>	
Porovnávací metoda	338 311 Kč
Výnosová metoda	160 765 Kč

Pramen: Vlastní zpracování.

**Administrativní ocenění** je ocenění podle předpisu (zákon o oceňování majetku), který dává přesný postup a hodnoty pro ocenění lesa. Toto ocenění lze považovat za nejjednodušší ocenění lesa, protože se postupuje paragraf za paragrafem, příloha za přílohou a nelze uplatnit žádný jiný postup. Je zde výhoda, že se oceňuje zvlášť lesní pozemek a lesní porost, ale to se ukazuje jako jediná výhoda.

Nastavené koeficienty nedávají velký prostor pro upřesnění různorodosti a rozdílnosti lesů tak, jak to ve skutečnosti je. Spousta paragrafů, vysvětlivek, nepřehledné množství čísel a postupů je napsána známým nečitelným pravopisem zákona, který i znalec v oboru někdy jen velmi těžko pochopí.

**Porovnávací metoda** je metoda založená na sestavení databáze několika lesů, nastavených koeficientů odlišnosti a navzájem se porovnají. U lesů je tato metoda spojená s nedostatkem lesů, které by si byly podobné nebo byly stejné a v České republice se sestavená databáze lesů nevyskytuje. Další věc, která stojí za povšimnutí při sestavování databáze byl problém s podhodnocováním lesních pozemků. Lesní pozemky se nabízely často až o polovinu levněji, což později prokazuje i nižší výsledná cena této metody.

Velkou výhodou jsou zde koeficienty odlišnosti, které nabízejí přístup k vlastní kreativitě a fantazii, kterou les potřebuje. Odlišnosti lze nastavit podle svého uvážení a podle toho co je považováno za důležité a přidělené hodnoty vyjadřují skutečnou váhu nejcennějších hodnot na lesích. Touto metodou je možné i zjistit, zda vlastník majetku neprodělal na koupi pozemku.

**Výnosová metoda** je velice důležitá pro někoho, kdo si chce pořídit les nebo do lesního hospodářství investovat. Ze sestavených příjmů a výdajů lze zjistit zda se investice

vyplatí nebo ne. Tak jako u kterékoliv jiné investice, tak i u investice do lesů, lze očekávat zisk nebo alespoň návratnost vložených investic.

U lesů je velice důležité s jakým cílem je koupen nebo je do něho investováno. Pokud chce někdo na lese „vydělat“, tak dle autorčina názoru les není až tak prosperující investice jako investice do jiných nemovitostí. Člověk by měl les kupovat spíše pro jejich externality (relaxace, procházky, čerstvý vzduch, apod.) než pro investování.

Často si potenciální vlastníci kupují lesní pozemek jen z důvodu získání dotací. Je zřejmé, že když je les v osobním vlastnictví, neslouží jen vlastní osobě, ale i ostatním lidem a ti, co les navštěvují nebo z něho získávají vzduch, vodu, apod., vynaložené náklady se jen tak nevrátí. Dotace, které poskytuje stát jsou poskytovány proto, aby se nemusel stát o lesy starat sám. Je to nejjednodušší způsob, jak se zbavit odpovědnosti a přenést ji na někoho jiného. Ale je otázkou zda se to státu vyplatí nebo ne. Když vezmeme v potaz, že se o les postará majitel osobně a veškeré práce, které je možno zvládnout vlastními silami, si udělá sám, náklady se sníží na minimum a dotace se vyplatí. Ale pokud za veškeré provedené práce na pozemku majitel zaplatí odborníky, dotace nepokryje vynaložené náklady, a proto se nadále nebude vyplácet tento pozemek držet ve vlastnictví, maximálně jen z dobrého pocitu.

Pro objektivnější ocenění lesů by autorka doporučila provádění tržního ocenění než ocenění administrativního a to z důvodu, že v tržním ocenění je více prostoru pro aplikaci vlastních nápadů, kreativity a přístupů k lesům.

Problematika oceňování lesů je velice komplikovaná a závislá na zkušenostech s daným oborem. Je vyvinuto mnoho způsobů, jak ocenit les, ale neexistuje jedna metoda, která by umožnila komplexní ocenění lesa. Každá metoda je zaměřena na určitou část lesa, kterou dává do popředí, nebo které dává přednost. Podle autorčina názoru lesy nepatří do oblasti investování v pravém slova smyslu a nejsou doceněny tak, jak by měly být a to co nám lesy poskytují se nedá vyčíslit.

## 5 ZÁVĚR

Oceňování lesů je velice komplikovanou záležitostí, protože oceňování produkční i mimoprodukční činnosti lesa je náročné nejen proto, že les sám o sobě je složitým objektem, ale i proto, že působí mnohostranně. Oceňování funkcí lesa je problémem teoreticky i prakticky velmi složitým a vždy subjektivně podloženým, s čímž souvisí i použitelnost každé z metod oceňování.

Tématem diplomové práce bylo oceňování lesů v České republice a s ním spojených metod oceňování, které jsou nedílnou součástí oceňování lesů.

Diplomová práce je členěna do pěti kapitol, i s úvodem a závěrem. Druhá kapitola charakterizovala lesy z hlediska oceňování a byla zaměřena na les z pohledu ocenění i z pohledu funkcí lesa jako takových.

Třetí kapitola popisovala jednotlivé možnosti oceňování lesů, tedy rozvedla a popsala jednotlivé metody oceňování, kterých je několik. Jednalo se o administrativní oceňování a tržní oceňování. Administrativní oceňování je oceňování dle platného právního předpisu, v tomto případě zákonu o oceňování majetku a tržní oceňování v sobě obsahuje tři základní metody – porovnávací, výnosovou a nákladovou metodu.

Čtvrtá kapitola byla zaměřena na konkrétní příklady ocenění lesa. U vybraného lesa byla zjištěna administrativní cena dle zákona o oceňování majetku a pro zjištění tržní ceny byla použita porovnávací a výnosová metoda a na těchto základech bylo provedeno srovnávání těchto metod.

**Cílem** diplomové práce byla analýza nejvhodnějších metod oceňování a srovnání administrativního a tržního oceňování. Cíl byl naplněn třetí a čtvrtou kapitolou, kde byly popsány, analyzovány a srovnány metody oceňování.

Uvažovaná **hypotéza** řešení byla následující: Hodnota oceňovaného lesního pozemku zjištěná tržní metodou je vyšší než hodnota zjištěná administrativní metodou. Každá metoda dospěla k jiné oceněné hodnotě a administrativní cena převýšila cenu zjištěnou porovnávací a výnosovou metodou, které zastupovaly tržní ocenění. Na základě těchto podkladů lze tedy konstatovat, že primární hypotéza řešení byla vyvrácena.

Při srovnávání jednotlivých metod oceňování autorka došla k následujícím závěrům. Administrativní ocenění je ocenění podle právního předpisu (zákon o oceňování majetku), který dává přesný postup a hodnoty pro ocenění lesa. Toto ocenění lze považovat

za nejjednodušší ocenění lesa, jelikož se postupuje paragraf za paragrafem, příloha za přílohou a nelze se odchýlit od daného postupu. Je zde výhoda, že se oceňuje zvlášť lesní pozemek a lesní porost, ale to se ukazuje jako jediná výhoda. Nastavené koeficienty nedávají velký prostor pro upřesnění různorodosti a rozdílnosti lesů tak, jak to ve skutečnosti je.

Porovnávací metoda je založena na sestavení databáze několika lesů, nastavení koeficientů odlišnosti a vzájemného porovnání lesů. Tato metoda je spojená s nedostatkem lesů, které by si byly podobné nebo byly stejné. Velkou výhodou jsou koeficienty odlišnosti, které nabízejí přístup k vlastní kreativitě a fantazii, kterou les potřebuje. Odlišnosti lze nastavit podle svého uvážení, a podle toho co je považováno za důležité a přidělené hodnoty vyjadřují potom skutečnou váhu nejcennějších hodnot na lesích.

Výnosová metoda je velice důležitá pro někoho, kdo si chce pořídit les nebo chce do lesního hospodářství investovat. Ze sestavených příjmů a výdajů lze zjistit zda se investice vyplatí či nikoliv. U lesů je velice důležité s jakým cílem je koupen nebo je do něho investováno. Pokud chce někdo na lese „vydělat“, tak dle autorčina názoru les není až tak prosperující investicí jako investice do jiných nemovitostí. Lesy by se měly kupovat spíše pro jejich externalitu než pro investování.

Autorka zjistila, že si často potenciální vlastníci kupují lesní pozemek jen z důvodu získání dotací. Dotace, které poskytuje stát jsou poskytovány proto, aby se stát mohl odpoutat od odpovědnosti za starost o lesy. Je to nejjednodušší způsob, jak se zbavit odpovědnosti a přenést ji na někoho jiného, ale naskytuje se otázka zda se státu takové náklady vyplatí nebo ne, ale tato otázka nebyla cílem dané práce.

Oceňování lesů je velice komplikované a závislé na zkušenostech s daným oborem. Každá metoda je zaměřena na určitou část lesa, kterou dává do popředí, nebo které dává přednost. Podle autorčina názoru lesy nepatří do oblasti investování v pravém slova smyslu a nejsou doceněny tak, jak by měly být. A to co nám lesy poskytují se nedá vyčíslit.

Autorka do budoucnosti doporučuje implementaci tržních metod do administrativního ocenění a to z důvodu, že v tržním ocenění je více prostoru pro aplikaci vlastních nápadů, kreativity a přístupů k lesům. Dále by chtěla doporučit, aby byla vyvinuta metoda, která by umožnila komplexní ocenění lesa. Zákonodárcům, kteří se podíleli na utváření zákona o oceňování majetku autorka navrhuje, aby pasáže spojené s oceňováním lesů zjednodušili na úroveň srozumitelnou i pro běžné občany.

# SEZNAM LITERATURY

## a) Knihy

1. BRADÁČ, Albert; FIALA, Josef. Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy. Praha: Linde Praha. 2004. 743 s. ISBN 80-7201-441-2.
2. MAREČKOVÁ, Eva; SLAVATA, David. Oceňování majetku B. Ostrava: Vysoká škola Báňská – Technická univerzita Ostrava, 2008. 155 s. Elektronická podoba.
3. MATĚJÍČEK, Jiří; SKOBÍK, Jiří. Oceňování lesa I. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR. 1993. 172 s. ISBN 80-7084-063-3.
4. SEBERA, JAN. Oceňování lesa. 1. vyd. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2004. 114 s. ISBN 80-7157-818-5.

## b) Elektronické zdroje

5. Informace o oceňovaném lese dostupné na [www.katastrnemovitostinahlizeni.cz](http://www.katastrnemovitostinahlizeni.cz), únor 2009.
6. Státní zemědělský intervenční fond dostupný na [www.szif.cz](http://www.szif.cz), únor 2009.
7. Oceňování produkční funkcí lesa z hlediska trhu dostupné na [http://etext.czu.cz/php/skripta/kapitola.php?titul\\_key=64&idkapitola=159](http://etext.czu.cz/php/skripta/kapitola.php?titul_key=64&idkapitola=159), únor 2009.
8. Ministerstvo zemědělství České republiky dostupné na [www.mze.cz](http://www.mze.cz), březen 2009.
9. Lesy potřebné pro použití porovnávací metody získané na [www.novereality.cz](http://www.novereality.cz), březen, 2009.
10. Lesy potřebné pro stanovení databáze porovnávací metody dostupné na [www.nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz](http://www.nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz), březen 2009.
11. Informace týkající se převodu dotací na kraje dostupné na <https://kr-zlinsky.cz/docDetail.aspx?docid=27903&doctype=I02&nid=2730&cpi=>, únor 2009.

## c) Zákony

12. Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích ze dne 3. listopadu 1995 ve znění pozdějších předpisů.
13. Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ze dne 17. června 1997 ve znění pozdějších předpisů.

#### **d) Interní zdroje**

14. Zásady pro poskytování finančních příspěvků na hospodaření v lesích v roce 2008 z rozpočtu Moravskoslezského kraje a způsobu kontroly jejich využití, schválené usnesením zastupitelstva kraje č. 22/1862 ze dne 21.2.2008 s účinností ode dne 21.2.2008.
15. Program rozvoje venkova – dotace z EU určené pro obce.

## SEZNAM SYMBOLŮ A ZKRATEK

$A_u$	Cena mýtní výtěžce skupiny dřevin ve věku obmýetí $u$ pro příslušný bonitní stupeň
$AC$	Administrativní cena
$B$	Roční renta / hodnota pozemku
$B_a$	Zakmenění ve věku ke dni ocenění
$B_u$	Cena lesní půdy
$c$	Kulturní náklady
$C_{LP}$	Cena lesního porostu v Kč/m <sup>2</sup>
$C_{SD}$	Cena v Kč/m <sup>2</sup> pro příslušnou skupinu dřevin, věk, bonitní stupeň a zakmenění 1,0 z tabulek č. 1 až 6 přílohy č. 33
$D$	Výnosy z pobírek
$D_a$	Budoucí výnosy z těžeb
<b>EAFRD</b>	Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova
<b>EAGF</b>	Evropský zemědělský záruční fond
<b>EFF</b>	Evropský rybářský fond
<b>EU</b>	Evropská unie
$f_a$	Věkový hodnotový faktor pro obmýetí $u$ , věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň
$H_a$	Cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění
$HE_m$	Metoda prostní očekávané hodnoty
$HK_m$	Metoda porostní nákladové hodnoty
$i$	Diskontní (lesní) úroková sazba, lesní míra kapitalizace
<b>K1</b>	Koeficient velikosti
<b>K2</b>	Koeficient stromů
<b>K3</b>	Koeficient stáří stromů
<b>K4</b>	Koeficient lesa
$K_p$	Koeficient prodejnosti
$K_v$	Věkový koeficient lesního porostu
$L_d$	Výnosová hodnota
$L_m$	Hodnota lesa ve věku $m$
<b>NPV</b>	Metoda Net Present Value – metoda čisté současné hodnoty
$N_q$	Výnos z vedlejších užitků



<b>OPRVMZ</b>	Operační program rozvoje venkova a multifunkční zemědělství
<b>Phare</b>	Fond před vstupní pomoci
<b><math>P_{SD}</math></b>	Podíl skupiny lesního porostu
<b><math>R</math></b>	Čistý důchod v době obmýtí u (cca 100 let) / výnosy
<b><math>r</math></b>	Pravidelný čistý roční příjem z lesa
<b>SAPARD</b>	Fond před vstupní pomoci
<b>SLT</b>	Kód souboru lesních typů
<b><math>SSB_{SD}</math></b>	Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin uvedený v tabulce č. 1 přílohy č. 32
<b>SZIF</b>	Státní zemědělský intervenční fond
<b><math>v</math></b>	Kapitalizované správní náklady
<b><math>V</math></b>	Všechny náklady na správu
<b><math>VH1</math></b>	Výnosová hodnota podle kalkulačního modelu č. 1
<b><math>VH2</math></b>	Výnosová hodnota podle kalkulačního modelu č. 2
<b><math>VH3</math></b>	Výnosová hodnota podle kalkulačního modelu č. 3
<b><math>V_{LP}</math></b>	Výměra lesního porostu v $m^2$
<b><math>V_{SD}</math></b>	Výměra zastoupené skupiny dřevin v $m^2$
<b><math>W</math></b>	Kapitalizovaná hodnota čistého důchodu
<b><math>ZC_{SD}</math></b>	Cena skupin dřevin
<b><math>Z_{LP}</math></b>	Zakmenění lesního porostu

## Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- byl(a) jsem seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 30. dubna 2009

Bc. Jana Wiedermannová

Jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:

Lidická 9B

787 01 Šumperk

# SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 Příjmy a výdaje lesa za roky 2010 – 2030 v Kč.

Příloha č. 2 Ukázka nákladů ( $\text{Kč/m}^2$ ) na zajištěné kultury  $c$  (příloha č. 29 zákona o oceňování majetku).

Příloha č. 3 Ukázka věkových hodnotových faktorů  $f_a$  pro smrk při obmýtí 80 let (příloha č. 30 zákona o oceňování majetku).

Příloha č. 4 Ukázka úpravy základních cen lesních pozemků (příloha č. 25 zákona o oceňování majetku).

**Příloha č. 1: Příjmy a výdaje lesa za roky 2010 – 2030 v Kč.**

Roky	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
<b>Příjmy</b>										
Zásoba dříví	20 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vánoční stromky	5 000	5 000	5 000	-	-	30 000	30 000	30 000	30 000	-
Palivo	-	-	-	10 500	10 500	-	-	-	-	-
Kulatina	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 300
Dotace - zalesnění	26 250	26 250	26 250	-	-	-	-	-	-	-
Dotace - výchova	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800
Dřev	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260
<b>Celkem</b>	<b>55,310</b>	<b>35 310</b>	<b>35 310</b>	<b>14 560</b>	<b>14 560</b>	<b>34 060</b>	<b>34 060</b>	<b>34 060</b>	<b>34 060</b>	<b>10 360</b>

Roky	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.
<b>Příjmy</b>										
Zásoba dříví	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vánoční stromky	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Palivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kulatina	6 300	6 300	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotace - zalesnění	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotace - výchova	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800
Dřev	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260
<b>Celkem</b>	<b>10 360</b>	<b>10 360</b>	<b>4 060</b>	<b>4 060</b>	<b>4 060</b>	<b>4 060</b>	<b>4 060</b>	<b>4 060</b>	<b>4 060</b>	<b>4 060</b>

Roky	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
Výdaje										
Výdaje prodej	10 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odstranění klestu	12 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vánoční stromky	1 000	1 000	1 000	-	-	6 000	6 000	6 000	6 000	-
Výdaje na kulatinu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 000
Palivo	-	-	-	5 000	5 000	-	-	-	-	-
Nákup sazenic	18 480	18 480	18 480	-	-	-	-	-	-	-
Výsadba stromků + ochrana	10 000	10 000	10 000	-	-	-	-	-	-	-
Sekání trávy	1 000	1 000	1 000	500	500	-	-	-	-	-
Náklady na prodej dřeva	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Celkem	52 980	30 980	30 980	6 000	6 000	6 500	6 500	6 500	6 500	2 500

[illegible]

Roky	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
<b>Příjmy - výdaje</b>										
<b>Výsledné hodnoty</b>	<b>2 330</b>	<b>4 330</b>	<b>4 330</b>	<b>8 560</b>	<b>8 560</b>	<b>27 560</b>	<b>27 560</b>	<b>27 560</b>	<b>27 560</b>	<b>7 860</b>

Roky	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.
<b>Příjmy - výdaje</b>										
<b>Výsledné hodnoty</b>	<b>7 860</b>	<b>7 860</b>	<b>3 560</b>	<b>3 560</b>	<b>3 560</b>	<b>3 560</b>	<b>3 560</b>	<b>3 560</b>	<b>3 560</b>	<b>3 560</b>

**Příloha č. 2: Ukázka nákladů (Kč/m<sup>2</sup>) na zajištěné kultury c (příloha č. 29 zákona o oceňování majetku).**

Skupina dřevin	Věk porostu					Náklady na zajištěnou kulturu c
	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok	
Smrk	8,56	10,26	11,02	11,76	12,46	12,46
Jedle	15,93	17,58	18,40	20,24	21,23	21,23
Borovice	11,44	14,17	15,68	16,77	16,94	16,94
Modřín	11,64	13,12	14,74	15,27	15,49	15,49
Douglaska	24,01	25,57	27,02	27,90	28,65	28,65
Buk	16,23	19,54	20,65	22,32	23,39	23,39
Dub	18,03	21,24	22,64	24,70	26,76	26,76
Jasan	11,10	14,66	16,26	17,86	17,96	17,96
Olše	2,90	3,37	3,49	3,57	3,60	3,60
Osika	2,70	2,94	3,06	3,16	3,20	3,20
Akát	2,40	2,76	2,98	3,03	3,06	3,06
Topol	1,70	1,76	2,00	2,10	2,18	2,18
Bříza	3,00	3,26	3,44	3,61	3,77	3,77

**Příloha č. 3: Ukázka věkových hodnotových faktorů  $f_a$  pro smrk při obmýtí 80 let (příloha č. 30 zákona o oceňování majetku).**

**1. skupina dřevin: SMRK**

Obmýtí: 80

[illegible]



**Příloha č. 4: Ukázka úpravy základních cen lesních pozemků (příloha č. 25 zákona o oceňování majetku).**

Číslo položky	Kategorie lesů a další vlivy	Srážky až do %
1	<b>Lesy imisní</b>	
1.1	- pásmo ohrožení A	-60
1.2	- pásmo ohrožení B	-40
1.3	- pásmo ohrožení C	-20
2	<b>Lesy zvláštního určení</b>	
2.1	- v pásmu hygienické ochrany vodního zdroje I. st.	-30
2.2	- v ochranném pásmu zdroje přírodní léčivé a stolní minerální vody	-30
2.3	- v 1. zóně národním parku	-40
2.4	- v 2. zóně národním parku	-20
2.5	- ve zvláště chráněném území	-20
2.6	- v systému ekologické stability krajiny	-30
3	<b>Tvar lesních pozemků</b> (např. v závislosti na šíři extrémně protáhlých nebo malých pozemků)	-20
4	<b>Omezené hospodaření na lesních pozemcích</b> Stanovené zvláštním právním předpisem nebo správním rozhodnutím (např. ochranná pásma energetických rozvodných zařízení, rozhodnutí o využití území apod.)	-50
5	<b>Lesní pozemek na antropogenní půdě</b>	
5.1	- v pískovně, hliníku	-20
5.2	- na haldě, výsypce apod.	-50
6	<b>Zhoršené odtokové poměry na lesním pozemku</b>	
6.1	- edafické kategorie O, P, Q ve všech vegetačních stupních	-20
6.2	- edafické kategorie G, R, T, V ve všech vegetačních stupních	-50
7	<b>Lesní pozemky s terénními překážkami</b> (rokle, důlní propadliny atd.) - edafické kategorie B, K, M, S, W ve všech vegetačních stupních označených u lesního typu na třetím místě zleva číslicí 9 (např. 4K9)	-40